

CLUB ARMONIA BODRUM EVLERİ
DENETİM RAPORU
(01.01.2024-31.03.2024)

Club Armonia Bodrum Evleri Sitesi Denetim Kurulu **01.01.2024-31.03.2024** tarihleri arasında Site Yönetimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler İdari, Teknik, Mali yönlerden incelenerek ekte sunulan denetim raporu üyelere 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

2024 yılı 3 aylık (Ocak/Şubat/Mart) dönemine ait Denetim Kurulumuz Site Yönetiminin faaliyetlerini, hizmetin ve faaliyetlerin yapıldığı parsellerde gerek yerinde görülerek, gerek kullanılan yazılımı programı üzerinden ve ayrıca yönetim ofisinde bulunan belgeler üzerinden de fiziki olarak denetim faaliyetini sürdürmüştür.

2-İDARİ YÖNDEN İNCELEME

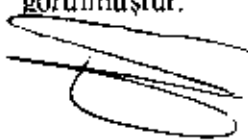
- 1- Satınalma işlemlerinde en az üç teklif alındığı, tekliflerin değerlendirme sonucunda satınalma sürecinin başlatıldığı ve belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 2- SGK ve Muhtasar beyannamelerinin usullere uygun düzenlendiği ve ödemelerinin vadesinde yapıldığı görülmüştür.
- 3- Personel özlük dosyalarında 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 nizamaya uygun intizamli şekilde muhafaza edildiği, belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 5- 31.03.2024 tarihi itibarıyla önceki yıllarda açılan icra takiplerinden **143.862-TL** tahsilat yapıldığı, görülmüştür.
- 6- Trafo sorumluluk, doktor hizmet, iş güvenliği uzmanı, internet, haşere ilaçlama, çevre mühendisliği, iş ve sosyal güvenlik hukuku danışmanlığı, temizlik malzeme alımı, araç kiralama, personel yemek hizmeti ve mefruşat alımı sözleşmeleri değerlendirilmiş ve incelenmiştir.
- 7- 2024 işletme yılında kullanılan işletme defterinin Bodrum 8. Noterliğince **18.12.2023** tarih ve **15642** yevmiye numarası ile tasdik edildiği görülmüştür.
- 8- 2024 yılı 3 aylık (Ocak/Şubat/Mart) döneminde mevcut personel sayısının aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu tespiti yapılmıştır.

PERSONEL BİLGİSİ

Kadrolar	Ocak	Şubat	Mart
Güvenlik	1	1	1
Güvenlik Şefi	0	0	0
Çankurtaran	0	0	0
Güvenlik Müdürü	1	1	1
Güvenlik Toplam	2	2	2
Kat Görevlisi	1	1	3
Meydan Görevlisi	0	0	2
Meydan Şefi	0	0	2
Kat Şefi	2	2	3
Housekeeper	1	1	1
Depo ve Lojman Görevlisi	0	0	0
Sekreter/OT	0	0	1
HK Toplam	4	4	12
Resepsiyon Şefi	1	1	1
Santralist	0	0	0
Bellboy	0	0	0
Gececi	0	0	0
Rez/Resepsiyonist	0	1	1
Ön Büro Müdürü	1	1	1
Ön Büro Toplam	2	3	3
Muhasebe Müdürü	1	1	1
İnsan Kaynakları Müdürü	1	1	1
Muhasebe Uzman Yard.	1	1	1
Satın Alma Şefi	1	1	1
Lojman Sorumlusu	0	0	1
İK Toplam	4	4	5
Elektrikçi	2	1	2
Sıhhi Tesisat	1	0	1
Havuz Görevlisi/Genel	1	1	1
Teknik Müdür	1	1	1
Teknik Müdür Yard.	0	1	1
Teknik Servis Şefi	1	1	1
Teknik Toplam	6	5	7
Bahçıvan	3	3	3
Bahçe Şefi	1	1	1
Bahçe Toplam	4	4	4
Genel Müdür	1	0	1
Genel Müdür Yardımcısı	2	3	2
Yönetim Toplam	3	3	3
Boyacı	2	2	2
Marangoz	2	2	2
Şoför	3	3	3
İş Güvenliği Uzmanı	1	1	1
Beden İşçisi	5	5	4
Gece Müdürü	0	0	0
G.Hizmet Toplam	13	13	12
Animatör	0	0	0
Animatör Şef Asistanı	0	0	0
Animasyon Şefi	0	0	0
Animatör Toplam	0	0	0
Genel Toplam	38	38	48
Bordro Gün Sayısı	807	914	1139

3-TEKNİK YÖNDEN İNCELEME

- 1- Tesis geneli boya, sıva ve alçı tamirlerinin yapıldığı görülmüştür.
- 2- 200'ler bölgesi bahçe düzenleme işlerinin yapıldığı kayrak yolların ve yeşil alanların çevre bordür imalatının, toprak set duvarlarının yapıldığı, kuruyan yer örtücülerin yenilemelerinin yapıldığı görülmüştür.
- 3- Konutların çürüyen balkon ve merdiven korkulukları, demir korkuluklar, tel çit tamirleri, ahşap giriş kapıları ile konut içi mobilya, çekmece, dolap aksesuarlarının tamirlerinin ve yenilemelerinin yapıldığı görülmüştür.
- 4- Hasarlı balkon pergola ve kiremit tamirlerinin yapıldığı görülmüştür.
- 5- Çökme tehlikesi olan konut merdivenlerinin yenilendiği görülmüştür.
- 6- Konut giriş kapılarındaki ahşap eşiklerinin mermer olarak yenilenmesi işinin devam ettiği görülmüştür.
- 7- Konut balkonlarında deforme olan künk çiçekliklerin sökülüp duvar örülmesi işinin yapıldığı görülmüştür.
- 8- Odalar banyo ve duşa kabin tamiratlarının yapıldığı görülmüştür.
- 9- Konutlar için yedek duş teknesi ve duşa kabin camlarının alındığı görülmüştür.
- 10- Konutlar balkon ve teras kapı, pencere, sineklik tamir ve yenilemelerinin yapıldığı görülmüştür.
- 11- Konutlar TV yayını arızalanan çanak anten ve LNB'lerinin yenilendiği görülmüştür.
- 12- Konutların aspiratör filtrelerinin temizliğinin ve sorunlu olanların yenilenmesinin yapıldığı görülmüştür.
- 13- Muhtelif cam ve ayna tamiratlarının yapılması işinin devam ettiği görülmüştür.
- 14- Çekmeyen ve odalara duman kaçırın barbekü bacalarının onarımının yapıldığı görülmüştür.
- 15- Konut masalarının tamirinin ve ayaklarının yenileme işinin devam ettiği görülmüştür.
- 16- Ana havuz arızalı sirkülasyon pompasının yenilendiği görülmüştür.
- 17- Havuz, hidrofor, arıtma ve kuyu pompalarının tamir bakımlarının devam ettiği görülmüştür.
- 18- Amfi tiyatro sahne zemininin C25 beton ile yenilendiği görülmüştür.
- 19- Kat hizmetleri ana depo ve teknik servis atölye önüne gölgelik alan yapıldığı görülmüştür.
- 20- Engelli platformu krom tamirlerinin yapılması işinin devam ettiği görülmüştür.
- 21- Eskiye soyunma kabinlerinin yenilendiği görülmüştür.
- 22- Ana havuz teras pergola tamirinin yapıldığı görülmüştür.
- 23- 300'ler bölgesi alt sınırına duvar örülmesi ve duvar üstü panel çit yapım işinin yapıldığı görülmüştür.
- 24- Basketbol sahası zemininin betonlanması ve boyaması işinin devam ettiği görülmüştür.
- 25- 400'ler bölgesi N blok önü bozulan duvarın yenilendiği görülmüştür.
- 26- Manastır Kilise ile havuz arası duvarın yükseltilmesi işinin yapıldığı görülmüştür.
- 27- Ana havuz ve çocuk havuzu arasına güvenlik için korkuluk yapıldığı görülmüştür.
- 28- Terfi deposu, arıtma tesisi ve jeneratör dairesinin çürüyen rögar kapakları ile eskiye mazgal demirlerinin yenilendiği görülmüştür.
- 29- Kat hizmetleri depo önüne araç girecek şekilde yol yapıldığı görülmüştür.
- 30- Sahil, arıtma tesisi, idari ofisler, basketbol sahası, amfi tiyatro DJ kabini, manastır teras elektrik panoları ile 4 adet ana elektrik dağıtım panosunun yenilendiği görülmüştür.
- 31- Konutlar ve tesis geneli genel elektrik eksiklerinin tamamlandığı görülmüştür.
- 32- Eskiye ve arızalanan güneş enerjisi boylerleri ve rezistanslarının yenilendiği görülmüştür.
- 33- Güneş enerjisi borularının çürüyenlerin değişimi ve koruma izolasyonunun yapıldığı görülmüştür.



- 34- R gar temizlikleri ve toprak altında kalan r garların yüzey seviyesine  karılması içi tamamlanmıştır.
- 35- 111, 313, 336 numaralı konutların atık su gider borularının değişimi i inin yapıldığı görülmüştür.
- 36- Arızalı lavabo ve banyo bataryaları ile eskiyen ve paslanan mutfak evyelerinin yenilendiği görülmüştür.
- 37- Konutlar mutfak evye kenar silikonlarının yenilenmesi ve klima temizliklerinin yapılarak anti bakteriyel tabletlerinin koyulması i inin yapıldığı görülmüştür.
- 38- Arıtma tesisi filtreleri aktif karbonlarının yenilendiği görülmüştür.
- 39- 300'ler bölgesi hidroforunun eskiyen boru tesisatının yenilendiği görülmüştür.
- 40- Konutlar eskiyen partikül filtrelerinin yenilendiği görülmüştür.
- 41- Otopark bariyerleri ve plaj-havuz turnikelerinin tamir ve bakımlarının yapıldığı ve yıpranan otopark ve yol delinat rlerinin yenilenmesi i inin devam ettiği görülmüştür.
- 42- Yüksek palmye ve diğer ağaçların budanma i lerinin yapıldığı görülmüştür.
- 43- Konutlar internet hatları bakım ve onarımlarının yapıldığı görülmüştür.
- 44- Elektrik jeneratörü yıllık bakımının yapıldığı görülmüştür.
- 45- Tesis telefon santralinin yenilendiği görülmüştür.
- 46- Kırılan  ezlong ve eskiyen sehpaların yenilendiği ayrıca sahil için 200 adet alüminyum  ezlong alınmıştır.
- 47- Arızalanan alüminyum  ezlongların tamirlerinin yapıldığı görülmüştür.
- 48- 300'ler bölgesi 50 adet konutun perde ve mefruşatlarının yenilendiği görülmüştür.
- 49- Eskiyen tekstil malzemelerinin yenilendiği görülmüştür.
- 50- Konutlar için 25 adet ankastre elektrikli ocak, 20 adet çift kişilik yatak, 3 adet baza, 60 adet tost makinesi yedek teflonu, 15 adet mikro dalga fırın, 35 adet bulaşık makinesi sepeti, iki adet klima, 50 adet çamaşır kuruma askısı, 50 adet kettile, 15 adet klozet kapağı, 25 adet banyo   p kovası ve klozet takımı, 10 adet telefon cihazı, 50 adet barbekü ızgarası, 50 adet duvar tablosu ile muhtelif mutfak ve banyo eşyası satın alındığı görülmüştür.
- 51- Personel içme suyu arıtma cihazının yenilendiği görülmüştür.
- 52- Teknik servis departmanı için rögar ve boru açma makinesi, havuz temizleme robotu,  arjlı matkap, PPRC boru kaynak makinesi, ısı kaynak tabancası ve data kablosu test cihazının alındığı görülmüştür.
- 53- Bahçe departmanı için elektrikli çim biçme makinesinin alındığı görülmüştür.

4-MAL  YÖNDEN YAPILAN ÖNCELEME;

Yönetimin gelir ve giderleri, belgelerin  ekil  artları 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; **01.01.2024-31.03.2024** 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 **16.350.183,61 ₺** gider tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Giderlerin çeşitlerine göre sınıflandırılmış özeti aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderler	Ocak	Şubat	Mart	Toplam
Personel Maaş Gideri	1.278.717,34	1.048.798,68	1.060.728,93	3.388.244,95
Personel SGK Primi (İşçi ve İşveren Payı Toplamı)	287.216,66	367.737,41	427.003,01	1.081.957,08
Personel Muhtasar Gideri	218.174,62	147.984,07	96.360,49	462.519,18
Personel Yemek Gideri	346.417,50	418.071,94	502.901,43	1.267.390,87
Personel İş Elbisesi		3.639,29	2.719,50	6.358,79
Personel Kıdem Tazminatı	301.611,36	106.995,50		408.606,86
Dışarıdan Sağ.İşçilik-Pers. Giderleri ve Diğer Giderler	0,00	0,00	4.980,00	4.980,00
Personel Tedavi Gideri	0,00	0,00	0,00	0,00
Kırtasiye Gideri	719,20	4.236,03	9.016,00	13.971,23
Haberleşme Telefon, İnternet ve Posta Gideri	4.618,22	4.815,99	187.318,58	196.752,79
Elektrik Tüketim Gideri	45.842,58	49.779,90	39.564,16	135.186,64
Bakım - Onarım Giderleri	374.547,46	812.343,51	796.536,32	1.983.427,29
Temizlik Sarf Malzemeleri	2.992,40	17.328,87	58.035,82	78.357,09
Çamaşır Yıkama Gideri	0,00	0,00	0,00	0,00
Bahçe Bakım, Çevre Düz. ve İlaçlama Giderleri	449.721,01	364.723,15	350.052,65	1.164.496,81
Eğlence, Aktivite, Temsil Ve İkram Gideri	0,00	40.920,03	0,00	40.920,03
Demirbaş Yenileme Gideri	810.731,22	1.066.723,82	657.879,53	2.535.334,57
Sahil Ecrimisil Gideri	279.183,01	0,00	0,00	279.183,01
Taşıt Gideri (Kira,Yakıt,Tamir Bakım)	103.298,89	78.732,53	0,00	182.031,42
Genel Giderler	50.594,63	86.835,34	348.055,09	485.485,06
Hukuki İşler ve Avukatlık Gid.	9.477,44	0,00	48.455,66	57.933,10
Sigorta Gideri (Dask,Paket Poliçe)	1.090.490,11	0,00	176,40	1.090.666,51
Yöneticilik Gideri (Gökçetur)	565.435,36	461.966,61	458.978,36	1.486.380,33
GİDERLER TOPLAMI	6.219.789,01	5.081.632,67	5.048.761,93	16.350.183,61

4.2-GELİRLER

Söz konusu dönemde 33.991.265,04 ₺ gelir tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Gelirler	Ocak	Şubat	Mart	TOPLAM
İştirak Payı Geliri	13.222.060,09	6.559.482,32	7.247.705,56	27.029.247,97
Geçmiş Yıl İştirak Payı Gel.	795.992,65	240.403,54	210.010,52	1.246.406,71
Devre Tatil Aidat Gelirleri	2.115.448,88	789.964,69	798.075,23	3.703.488,80
Geçmiş Yıl Devre Tatil Aidat Gelirleri	170.201,75	62.911,49	70.433,20	303.546,44
Boş Evler Aidat Gelirleri	1.132.732,00	0,00	0,00	1.132.732,00
Sair Gelirler	2.844,59	223.406,52	349.592,01	575.843,12
GELİRLER TOPLAMI	17.439.279,96	7.876.168,56	8.675.816,52	33.991.265,04

4.3- GELİR-GİDER FARKI

Hesapların incelenmesi neticesinde 2024 Mart sonu itibariyle gelirler ile giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AY	Ocak	Şubat	Mart
AYLIK GELİR GİDER FARKI	11.219.490,95	2.794.535,89	3.627.054,59
DEVİR (2023 SONU GİDER FAZLASI)	-996.771,77		
KÜMÜLATİF GELİR GİDER FARKI	10.222.719,18	13.017.255,07	16.644.309,66

4.4- MEVCUT DURUM

Hesapların incelenmesi neticesinde gelir gider arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AKTİF VARLIKLAR	Ocak	Şubat	Mart
NAKİT KASA	28.517,64	11.976,69	22.159,07
İŞ BANKASI	440.465,73	109.993,63	1.172.819,11
GARANTİ BANKASI	461.188,18	153.174,34	245.148,36
YAPI VE KREDİ BANKASI	91.919,00	224.707,34	24.827,21
DENİZBANK	32.365,00	231.765,97	9.290,97
VAKIFBANK	637.421,88	77.352,46	258.170,98
VAKIFBANK VADELİ HES.	7.500.000,00	11.000.000,00	8.000.000,00
İŞ BANKASI DÖVİZ-EURO	38.207,77	39.185,72	40.522,41
GARANTİ EURO HESAP	34.628,38	35.514,71	36.726,17
BLOKE HESAP (POS)	4.358.017,30	4.183.157,43	4.463.163,77
Verilen Dep.ve Dava Teminatlar	961.975,28	961.975,28	961.975,28
Stoklar	203.544,36	555.504,01	496.061,19
Verilen Sipariş Avansları	65.442,00	89.740,20	6.242.347,41
İş Avansları	35.484,33	35.484,33	5.000,00
Personel Avansları	11.000,00	6.500,00	14.500,00
AKTİF VARLIK TOPLAMI	14.900.176,85	17.716.032,11	21.992.711,93

PASİF VARLIKLAR	Ocak	Şubat	Mart
Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri	330.000,00	330.000,00	330.000,00
Ticari Borçlar (Firmalara Olan Borçlar)	2.104.925,38	2.610.087,00	2.914.985,87
Personel Ücretleri	1.620.363,90	1.155.036,98	1.097.708,39
Vergi ve Harçlar-Muhtasar	217.809,12	147.253,07	95.263,99
Sosyal Güvenlik Kurumu	330.215,27	376.000,88	810.833,91
Gelecek Yıl Ait Aidat Geliri (Devremülk, Devretatili)	74.144,00	80.399,11	99.610,11
Personel Kıdem Tazminatı	0,00	0,00	0,00
PASİF VARLIK TOPLAMI	4.677.457,67	4.698.777,04	5.348.402,27
KÜMÜLATİF AKTİF-PASİF FARKI	10.222.719,18	13.017.255,07	16.644.309,66

4.5- MEVCUT TAHSİLATI YAPILACAK AİDATLAR

Hesapların incelenmesi neticesinde 2024 Mart sonu itibariyle mevcut tahsilatı yapılacak olan aidat tutarı **56.741.404,52 ₺** dir.

5- SONUÇ

Ayrıntıları yukarıda açıklandığı üzere, Yönetim Kurulunun **01.01.2024-31.03.2024** tarihleri arasında kapsayan dönemi mali işlemleri Denetim Kurulunca denetime tabi tutulmuştur. Yapılan denetim neticesinde;

Mali yapıya ilişkin sonuç olarak ise,

- Aralık 2023 döneminden 996.771.777 ₺ gider fazlası olduğu,
- Ocak 2024 ile Mart 2024 döneminde gelirler ile giderler arasındaki farkın 17.641.081,43 ₺ gelir fazlası olduğu,
- Dolayısı ile 31.03.2024 tarihi itibariyle 2023 Yılı işletme dönemi gider fazlası olan 996.771.777 ₺ sı düşüldükten sonra kümülatif gelir gider farkı ile borç alacak farkının **16.644.309,66 ₺** 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 GÖRBÜZ



Erdem Uğur ATEŞ

