

## CLUB ARMONIA BODRUM EVLERİ DENETİM RAPORU

Club Armonia Bodrum Evleri Devremülk Sitesi Denetim Kurulu **01.11.2024-31.12.2024** tarihleri arasında Site Yönetimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler İdari, teknik ve Mali açıdan incelenerek ekte sunulan denetim raporu üyelere sunulmak üzere hazırlanmıştır.

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

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

### 1-GİRİŞ

2024 yılı **01.11.2024-31.12.2024** 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 yerine getirmiştir.

### 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- 2024 yılı içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmeyen 657 üyeye toplam 6.624.384,00-TL tutarlı icra takibi başlatılmış olup, 31.12.2024 tarihi itibariyle önceki yıllarda açılan icra takipleri de dahil olmak üzere 2.938.218,36-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- 2024 işletme yılında kullanılan işletme defterinin Bodrum 8. Noterliğince **18.12.2023** tarih ve **15642** yevmiye numarası ile tasdik edildiği görülmüştür.
- 8- 2024 yılı Kasım/Aralık döneminde mevcut personel sayısının aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu tespiti yapılmıştır.

PERSONEL BİLGİSİ

Kadrolar	Kasım	Aralık
Güvenlik	3	3
Danışma Görevlisi	1	0
Cankurtaran	0	0
Güvenlik Müdürü	1	1
<b>Güvenlik Toplam</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Kat Görevlisi	3	2
Mevdan Görevlisi	4	3
Mevdan Sefi	0	0
Kat Sefi	2	2
Housekeeper	1	1
Depo ve Lojman	0	0
Sekreter/OT	0	1
<b>HK Toplam</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
Resepsiyon Sefi	1	1
Santralist	0	0
Bellboy	0	0
Gececi	0	0
Rez/Resepsiyonist	2	2
Ön Büro Müdürü	1	1
<b>Ön Büro Toplam</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Muhasebe Müdürü	1	1
İnsan Kaynakları Müd.	1	1
İnsan Kaynakları Asis.	1	1
Muhasebe Uzm. Yard.	0	0
Muhasebe Elemanı	1	1
Satın Alma Sefi	1	1
Lojman Sorumlusu	1	0
<b>İK Toplam</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
Elektrikçi	4	3
Sıhhi Tesisat	1	2
Havuz Görevlisi/Genel	1	1
Teknik Müdür	1	1
Teknik Müdür Yard.	1	0
Teknik Servis Şefi	1	1
Tornacı	1	0
Bilgi İşlem Sorumlusu	0	1
<b>Teknik Toplam</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
Bahçıvan	3	3
Bahçe Şefi	1	1
<b>Bahçe Toplam</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Genel Müdür	1	1
Genel Müdür Yard.	2	2
Yönetim Asistanı	1	1
<b>Yönetim Toplam</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Boyacı	2	1
Marangoz	2	3
Soför	3	3
İs Güvenliği Uzmanı	1	1
Beden İscisi	1	3
Gece Müdürü	0	0
Hemsire	1	1
Halkla İlişkiler	0	1
<b>G.Hizmet Toplam</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
Animatör	0	0
Animatör Şef Asistanı	0	0
Animasyon Şefi	1	0
<b>Animatör Toplam</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>54</b>	<b>52</b>
<b>Bordro Gün Sayısı</b>	<b>1364</b>	<b>1415</b>



### 3-TEKNİK YÖNDEN İNCELEME;

1. Konutlar için genel züccaciye alımı yapıldığı görülmüştür.
2. Konutlar için genel elektrik sarf malzemesi, genel tekstil malzemesi, genel sarf malzeme sünger, bez, çöp poşeti vs ile toplu kağıt alımı (tuvalet kağıdı ve havlu) yapıldığı görülmüştür.
3. 1 adet 48000 BTU salon tipi klima, 2 adet 50" TV, 5 adet bulaşık makinesi, 30 adet kettle, 10 adet tost makinesi, 9 adet boyler, 2 adet güneş enerjisi sistemi alımı yapıldığı görülmüştür.
4. Konutlar sıhhi tesisat bakım onarım ve yenilemeleri ile hidrofor daireleri vana değişimleri ve yenilemeleri yapıldığı görülmüştür.
5. Personel lojmanları için 2 adet 1000 litrelik dikey boyler alımı yapıldığı görülmüştür.
6. Havuz makine dairesi tamir ve tadilatları ile hidrofor bakımları yapıldığı görülmüştür.
7. Manuel yol süpürme aracı alımı yapıldığı görülmüştür.
8. Manastır depolarının yenilemesi, tamirat tadilat, boya işleri ve zemin seramik döşemesi yapıldığı görülmüştür.
9. Devremülk sistem odasının düzenlemesi ve güncellemesi yapıldığı görülmüştür.
10. Teknik serviste kullanılmak üzere hilti (kırıcı) alımı yapıldığı görülmüştür.
11. Sosyal tesis havuz katına 3 adet yeni ofis yapıldığı görülmüştür. Yeni ofislerin ahşap işleri tesis marangozu marifetiyle yapılmıştır.
12. Muhasebe ve İnsan Kaynakları departmanları için metal dosya dolapları alındığı görülmüştür.
13. Devremülk konutları iç mekan boya işleri, duşakabin, pencere ve genel silikon bakımlarının yapıldığı görülmüştür.
14. Konut girişleri 3'lü su filtrelerin montaj işlerinin yapıldığı görülmüştür.
15. Konutların genel elektrik tesisat bakım ve onarımları yapıldığı görülmüştür.
16. Genel bahçe bakımı ve budama işleri ile 100'ler bölgesi çapalama işleri ve dikim işleri yapıldığı 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; **01.11.2024-31.12.2024** 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.

**01.11.2024-31.12.2024** döneminde **10.516.371,64 ₺** gider tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderlerin çeşitlerine göre sınıflandırılmış özeti aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderler	Kasım	Aralık	TOPLAM
Personel Maaş Gideri	1.409.507,33	1.471.781,70	2.881.289,03
Personel SGK Primi (işçi ve işveren Payı Toplamı)	614.361,30	582.600,50	1.196.961,80
Personel Muhtasar Gideri	262.096,44	282.938,12	545.034,56
Personel Yemek Gideri	561.057,17	582.035,12	1.143.092,29
Personel İş Elbisesi	5.099,00	5.198,99	10.297,99
Personel Kıdem Tazminatı	0,00	0,00	0,00
Dışarıdan Sağlanan İşçilik- Personel Gid. ve Diğer Gid.	8.920,81	7.080,04	16.000,85
Personel Tedavi Gideri	0,00	0,00	0,00
Kırtasiye Gideri	5.560,50	86.896,73	92.457,23
Haberleşme Telefon, İnternet ve Posta Gideri	12.887,50	576.814,56	589.702,06
Elektrik Tüketim Gideri	76.009,98	77.907,78	153.917,76
Bakım - Onarım Giderleri	351.288,54	566.664,12	917.952,66
Temizlik Sarf Malzemeleri	13.853,49	12.905,79	26.759,28
Çamaşır Yıkama Gideri	323.444,10	0,00	323.444,10
Bahçe Bakım, Çevre Düzenleme ve İlaç Giderleri	9.374,36	12.352,85	21.727,21
Eğlence, Aktivite Temsil Giderleri	14.122,05	0,00	14.122,05
Demirbaş Yenileme Gideri	89.764,17	493.997,86	583.762,03
Sahil Ecrimisil Gideri	0,00	427.086,99	427.086,99
Taşıt Gideri (Kira, Yakıt, Tamir Bakım)	157.059,36	189.703,77	346.763,13
Genel Giderler	132.679,69	49.840,06	182.519,75
Hukuki İşler ve Avukatlık Gideri	1.190,38	86.230,37	87.420,75
Sigorta Gideri (Dask, Paket Poliçe)	26,33	0,00	26,33
Yöneticilik Gideri (Gökçetur)	404.830,25	551.203,54	956.033,79
<b>GİDERLER TOPLAMI</b>	<b>4.453.132,75</b>	<b>6.063.238,89</b>	<b>10.516.371,64</b>



#### 4.2-GELİRLER

Söz konusu dönemde **3.596.867,73 ₺** gelir tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Gelirler	Kasım	Aralık	TOPLAM
İştirak Payı Geliri	990.562,04	996.238,03	1.986.800,07
Geçmiş Yıl İştirak Payı Geliri	41.655,00	81.676,50	123.331,50
Devre Tatil Aidat Gelirleri	126.636,40	196.843,30	323.479,70
Geçmiş Yıl Devre Tatil Aidat Gelr.	64.493,00	89.667,00	154.160,00
Boş Evler Aidat Gelirleri	0,00	0,00	0,00
Sair Gelirler	785.481,10	223.615,36	1.009.096,46
<b>Gelirler Toplamı</b>	<b>2.008.827,54</b>	<b>1.588.040,19</b>	<b>3.596.867,73</b>

#### 4.3- GELİR-GİDER FARKI

Hesapların incelenmesi neticesinde 2024 Aralık sonu itibariyle gelirler ile giderler arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AY	Kasım	Aralık
<b>AYLIK GELİR GİDER FARKI</b>	<b>-2.444.305,21</b>	<b>-4.475.198,70</b>
<b>DEVİR (2024 EKİM SONU GELİR FAZLASI)</b>	19.046.227,73	
<b>KÜMÜLATİF GELİR GİDER FARKI</b>	<b>16.601.922,52</b>	<b>12.126.723,82</b>

#### 4.4- MEVCUT DURUM

Hesapların incelenmesi neticesinde gelir gider arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AKTİF VARLIKLAR	Kasım	Aralık
NAKİT KASA	44.169,69	35.075,20
İŞ BANKASI	769.107,59	182.004,82
GARANTİ BANKASI	13.666,55	307.979,34
YAPI VE KREDİ BANKASI	209.124,62	128.171,72
DENİZBANK	183.510,62	10.857,12
VAKIFBANK	2.522.204,53	211.118,91
İŞ BANKASI VADELİ HES.	12.000.000,00	12.000.000,00
VAKIFBANK VADELİ HES.	3.000.000,00	3.000.000,00
HALKBANK	999.465,57	32.095,62
İŞ BANKASI DÖVİZ-EURO	42.554,21	42.781,96
GARANTİ EURO HESAP	38.567,63	38.774,05
BLOKE HESAP.(POS)	711.995,95	1.146.397,55
Verilen Depozito ve DavaTem.	961.975,28	985.297,61
Stoklar	223.286,07	581.134,02
Verilen Sipariş Avansları	10.134,10	553.800,72
Gelecek Aylara Ait Gider	27.112,86	0,00
Gelecek Yıllara Ait Gider	108.451,43	108.451,43
İş Avansları	64.918,83	0,00
Personel Avansları	31.500,00	16.500,00
<b>AKTİF VARLIK TOPLAMI</b>	<b>21.961.745,53</b>	<b>19.380.440,07</b>

PASİF VARLIKLAR	Kasım	Aralık
Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri	58.755,07	250.000,00
Ticari Borçlar	2.087.767,56	2.614.911,33
Personel Ücretleri	1.214.978,66	1.400.131,70
Alınan Avanslar (Sehven Yatan Aidat)	0,00	7.540,00
Vergi ve Harçlar-Muhtasar	262.116,44	282.938,12
Sosyal Güvenlik Kurumu	1.397.566,08	650.980,48
Gelecek Yıl. Ait Aidat Gelirleri (Devremülk,Devretatil)	338.639,20	2.047.214,62
Personel Kıdem Tazminatı	0,00	0,00
<b>PASİF VARLIK TOPLAMI</b>	<b>5.359.823,01</b>	<b>7.253.716,25</b>
<b>KÜMÜLATİF GELİR GİDER FARKI</b>	<b>16.601.922,52</b>	<b>12.126.723,82</b>

#### 4.5- MEVCUT TAHSİLATI YAPILACAK AİDATLAR

Hesapların incelenmesi neticesinde **2024 Aralık** sonu itibariyle mevcut tahsilatı yapılacak olan aidat tutarı **9.905.616,02 ₺** dir.

#### 5- SONUÇ

Ayrıntıları yukarıda açıklandığı üzere, Yönetim Kurulunun **01.11.2024-31.12.2024** tarihleri arasını kapsayan dönemi mali işlemleri Denetim Kurulunca denetime tabi tutulmuştur. Yapılan denetim neticesinde;

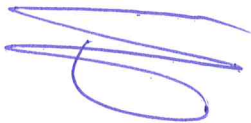
Mali yapıya ilişkin sonuç olarak ise,

- Ekim 2024 döneminden **19.046.227,73 ₺** gelir fazlası olduğu,
- Kasım 2024 ile Aralık 2024 döneminde gelirler ile giderler arasındaki farkın **12.126.723,82 ₺** gelir fazlası olduğu,
- Dolayısı **31.12.2024** tarihi itibariyle kümülatif gelir gider farkı ile borç alacak farkının eşit olduğu tespit edilmiştir.

Denetim Kurulumuz tarafından yapılan denetimlerde tespit edilen hususlar görüşlerinize sunulmuştur.**21.02.2025**

#### DENETİM KURULU ÜYELERİ

Tayfun YALÇINKAYA



Şükrü GÜRBÜZ



Erdem Uğur ATEŞ

