

**SAROT TERMAL VADI TATİL SİTESİ**  
**31.12.2019 Tarihli DENETİM KURULU SONUÇ RAPORU**

Denetimin Yapıldığı Yer : SAROT Termal Vadi Tatil Sitesi  
Denetimin Yapıldığı Dönem : 01 OCAK - 31 ARALIK 2019  
Denetimi Yapanlar : Latif ŞENGÜL - Mehmet GÜÇLÜ  
Denetimin Yapıldığı Tarih : 31.01.2019 - 23.03.2019 – 26.04.2019  
26.07.2019 - 07.10. 2019 - 03.12.2019 – 04.01.2020



**DENETİMİN İCRASI** ∴

**İlgi (a):** 23.6.1965 Kabul Tarih ve 634 Kanun Numaralı "KAT MÜLKİYETİ KANUNU".

**İlgi (b):** 20.Ocak.2019 tarihli, SAROT Termal Vadi Tatil Köyü 2018 Yılı Kat Malikleri Genel Kurulu Toplantı Tutanağı.

**1. GENEL** :

Denetçi Sayın Latif ŞENGÜL ile Sayın Mehmet GÜÇLÜ 2019 yılı tüm dönemler MALİ konuları gözlem usulü, sondaj ve örnekleme yöntemleri ile denetlemiş ve süreçlere muhatap olmadan sonuçları değerlendirip tavsiye ve önerileri yıl içinde , Tatil Sitesi Web sitesinde de yayınlanmak üzere raporlamışlardır.

Yukarıdaki tarihleri yazılı denetimlerin ; sonuç raporu yazılmış ve imza karşılığı yönetim yetkililerine teslim edilmiş, bu sonuç raporu ise 01.01.2019 - 31.12.2019 tarihini kapsamaktadır.

(1) Bilgilendirme maksatlı, 26 dönem içerisindeki 10.348 toplamı, 398 dairenin dağılımı ile yıllara göre aidat miktarları aşağıya çıkarılmıştır. Satış işlemleriyle devre miktarlarının el değiştirmesi, değişiklik gösterebilmektedir.31.03.2019 tarihli güncel Tapu Kayıtlarına dayalı Sarot Termal Gayrimenkul Turizm İnşaat Taahhüt. A.Ş. kaşe/imzalı tarafımıza teslim edilen (2019 yılı Aidat ve Ek ödeme taahhüdüne dayanak) evraka uygun düzenlenmiştir.

Tipi	Daire	Kat Maliki Mevcudu	Müteahhit Firma Mevcudu	TOPLAM
1+1	280	6.116	1.164	7.280
2+1	70	1.706	114	1.820
3+1	48	600	648	1.248
<b>TOPLAM</b>	<b>398</b>	<b>8.422</b>	<b>1.926</b>	<b>10.348</b>

(2) Yine bilgilendirme maksatlı, yıllara göre artan aidat miktarları aşağıya çıkarılmıştır.

Daire	YILLARA GÖRE AİDATLAR (TL.)						
	İlk Aidat	2014	% 38 %29 2015	% 30 2016	% 38 %30 2017	% 11 2018	% 39 %33 2019
1+1	40	180	250	325	450	500	695
2+1	50	240	310	405	530	590	790
3+1	70	300	370	485	610	680	880

### (3) Gelir (Aidat-Yıldat )Tahakkuku hakkında Konular:

2020 yılına ait Devre aidatlarının ve Müteahhit firma kiracısı İşyerlerinin Site aidatlarının belirlenmesi için Yönetim yetkilileri ile birlikte çalışma yapılmış, KMK.İlgili maddede İşletme projesi gereği G.Kurulda görüşülerek ilan edilmesi kararlaştırılmıştır.

**İşletme projesinin yapılması: Madde 37** – (Değişik: 13/4/1983 - 2814/12 md.) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

- Bu projede özellikle: a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;  
b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;  
c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı; gösterilir.

Bu proje,kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla (Web sitesinde duyularak ) bildirilir. **Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.**

### (4) Yıl içi Denetim Uygulamalarımız hakkında Tespitler:

2018 Yılı genel kurulunda oy birliği ile seçilen Denetim Kurulu olarak 2019 yılı içinde Sarot Termal Vadi Tatil Sitemizde aylık düzenli yaptığımız Mali ve İdari Denetimler sonucunda 5 Adet rapor hazırlayarak ;

4.1. Öncelikle hesapların incelenmesi sonucunda, kanun ve muhasebe ilkelerine uygun olarak satıcı ve kat malikleri cari hesaplarının tahakkuk işlemlerinin , gelir ve gider kalemlerinin , banka ve kasa hareketlerinin dayanak evraklarının sağlıklı bir şekilde Bilgi İşlem Muhasebe programı ( Elektra ) vasıtasıyla işlendiği, denetim süreci sonucunda mali tabloların düzenlendiği tespit edilmiştir.

4.2. Sarot Termal Vadi yönetimi için müteahhit firma sorumluluğunda 2013 yılından bugüne kadar siz kat maliklerine mümkün mertebe kaliteli hizmet vermenin gayreti içinde olmakla birlikte, hizmet sektörünün sunum zorlukları ile karşılaşmak durumunda kalmıştır.

Bu durum karşısında 28.Ocak.2018 de yapılan Genel Kurul toplantısında 5.Nolu karar gereğince

“ Termal Vadi Tatil Köyünün ortak alanlarından elde edilen gelirler ve kat maliklerinden toplanan yıldatların daha verimli kullanılması, binlerce malikin kullandığı ana taşınmazın yıpranmasının önüne geçilerek ve harcamaların optimize edilerek, giderlerin azaltılması yoluyla Sarot Termal Vadi Tatil Köyü Yönetiminin bir ticaret şirketi eliyle profesyonelce yapılması amaçlandığı kat maliklerine açıklandı...” bu yeni uygulama ile 22.12.2018 tarihinde sözleşme Yalçın Yönetim ve Danışmanlık Hizm.Ltd.Şti.ile imzalanmış, 1.Ocak. 2019 tarihinde uygulama başlamıştır.

Bu yeni uygulama siteye bir disiplin getirmesi yanında yeni bir bakış açısı ile işletme körlüğünü ortadan kaldırmış gözükmektedir.

4.3. Sitenin ısıtma sistemi tamamen katı yakıta ( Linyit Kömür-İthal) bağlı olarak çalışmakta, buda büyük miktarda alımları gerektirmektedir. Yılda toplam **1653** ton kömür kullanılmış olup, **1.972,618.-**tl gider gerçekleşmiş, tahmini bütçesi 1.485.474.- olmasına rağmen 487.144,31 ₺ artarak 32,79% oranında aşmakta olduğu tespit edilmiştir. Yaksan Kömür tedarik firması ile anlaşmazlık sonucu sözleşme fesh edilerek yeni bir firma ile 02.Ekim.2019 tarihinde (Er Kömür Ltd.Şti.) daha uygun fiata 158 \$/ton alım sağlanmıştır.

Bununun yanında kalorisi yüksek yerli kömür temin çalışmalarının devam ettiği Yönetimden aldığımız bilgiler ile teyit edilmiştir.

Termal vadinin 2018 Yılı Elektrik gideri 712.018,60 tl iken 2019 yıl sonu itibariyle yüksek oranda elektrik tüketimi **2.537.223 kwh karşılığı 1.989.825.34 TL gerçekleşmiş**, bütçe aşımı ise **% 101.05 olduğu** tespit edilmiş bunun gerekçesi olarak 2018 yılında E.P.D.K. Enerji firmasının yıl içi %67 fiyat artışları ve Elektrik tesisat sözleşme sahibi Sarot Tatil Köyü ve Turizm Ltd.Şti.nin Tatil Sitesini destekleyen %30 eksik tahakkukunun sebebiyet verdiği değerlendirilmiştir. Bu noktada tasarrufa şuurlu tüketime dönük uyarıların personele ve görevlilere yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

4.4. Sosyal tesisler binası Asansörün ulaşmadığı ibadet mekanı ve teras kafeye çıkışın merdivenli oluşu daha çok yaşlı, hasta kat maliklerine ve misafirlere zorluk yaşatmakta, aynı zamanda kullanılmamaya sebep olmaktadır. Ayrıca iç buharlaşmadan kaynaklanan ibadet mekanının kubbesinin yer yer döküldüğü görülmektedir. Kubbenin 2020 yılında tamir edilmesi; açılış tarihinden beri ( 2013 Yılı) aynı halinin kullanıldığı görülmüş, hijyen açısından değişmesi tavsiye edilmiştir.

4.5. Sarot Palace ve Country projelerinin sahibi Sarot Turizm Anonim Şirketi 'nin iflas erteleme (Konkordato) hukuki süreci sonucu verilen İflas kararının iptali (Kasım denetimimizde tarafımıza iletilen Üst mahkeme kararı sonucu) sevindirici olmakla birlikte, bir kısım Kat Maliklerince açılan 2018 yılı G.Kurul iptal ve yürütmeyi durdurma davası sebebiyle Yönetimin idari yükü arttığı tespit edilmiştir.

4.6. Çevre düzenlemesi için makine, ekipman ve eleman olarak gerekli özverili çalışmalar sonucunda Termal Vadi yeşil vadi olarak göz doldürmekte ancak sitenin üst ve yan yolları araç geçişini zorlamaktadır. Park yerlerine yönlendirme veya yol genişliğinin sağlanması gerekmektedir.

4.7. 2011 yılından itibaren faaliyet gösteren mevcut binalar dış cepheleri yıpranmış, geçici bakım onarım ile görüntü güzelliği sağlanmaya çalışılsa da gecikmeden dış cephe restorasyonu, binaların iç bölümlerinde boya, badana ve ahşap aksamlarda çürümeler, banyo ve mutfaklarda eskimeden kaynaklı deformasyon tespit edilmiştir.

Binaların tamir ve bakımı , yenilenmesinin ayrı bir mali yük getireceği açıktır. Ancak binaların fiziki geleceği açısından restorasyonu ihmal kabul edilmez bir gerçektir.

4.8. Özellikle belirtilmesi gereken konu , 2019 Genel Kurulunda ki ek ödeme tahakkuklarının geçmiş dönem borçlar karşılığı olsa bile, ciddi tepki çeken ek bütçenin tekrarlanmaması, 2020 yıllık aidatların Genel kurulda ki kararı aşamasında yeni yapılması gerekli Restorasyon ve gerekli tamir ve tadilatların dikkate alınarak Aidatların hesap edilmesi yönetime tavsiye edilmiştir.

4.9. Sarot Termal Palace'ın yeni dönemde faaliyete geçmesi sonucu Termal Tatil Köyü Site yönetimine yoğunluk ve yük getirmesinin önleneceği kanaati belirtilmiştir.

4.10. Personel istihdamında iş-kur teşvik ve destekleri kullanılmaya çalışılmasına rağmen yaşanan mali sıkıntılar mevzuat açısından birçok mahrumiyete sebebiyet vermiştir. Bu alanda ciddi danışmanlık ve müşavirlik desteği gerektiği tespit edilmiştir.

4.11. Dışarıdan temin edilen temizlik hizmetleri **extra işçilik satın alınması 552.125.- tl** olarak gerçekleşmesine rağmen bu uygulama, yapılan geniş değerlendirme sonucu (Kıdem-İhbar, Yol Yemek vs.masraflar) 2019 ortalaması 20 Personel tasarrufu sağlamıştır.

4.12. Bayan ve Erkek büyük Termal Havuzların zemin ve duvar kaplamalarının yenilenmesi sonucu görüntü kirliliği önlenmiş, Ücretsiz havuz girişlerinin avuç içi okuma sistemi ile disipline edildiği gözle görülür hale gelmiştir. Ancak yaşlı malikler veya misafirler için olumsuz bazı durumlarda yer yer ihtiyaç halinde bir personelin destek vermesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

4.13. Sosyal etkinlikler kapsamında kat malikleri ve misafirler için yapılan Gece Konserleri, Çiğ Köfte Partisi, Sema Gösterisi , Fitness Aeorobik , Ebru sanatı eğitimi ve sair moral, motivasyon yükseltmeye yönelik aktiviteler olduğu gözlenmiştir. Aktiviteler için 158.249,98 ₺ harcadığı tespit edilmiştir.

4.14. Ortak alanların temizliği, havuzların hijyeni sürekli takip edilmesi gereken bir hizmet olması hasebiyle Yönetim tarafına gelen şikayet ve talepler doğrultusunda personelin yönlendirilmesi ve bilgilendirilmesi ile eğitilmesi gerekmektedir.

4.15. 634 S.Kat Mülkiyet Kanunu ile Vergiden Muaf olan Site Yönetim faaliyeti gelir ve giderleri Bilanço Usulü kayıt tutma mükellefiyeti olmadığı halde, yaptığımız denetim destek çalışmalarımız sonucunda Bilanço ve Kar Zarar (Gelir Tablosu) usul ve esasına göre defter sistemi tutulmuş, Mali Tablolara aşağıda düzenlenmiştir.

4.16. Mali tablolarda görüleceği üzere 2019 yılında Ek Ödeme bütçesi çerçevesinde 2.900.266,72 tl.nin yıl sonu itibarıyla 2.266.849,57 .- tl' sinin tahsil edildiği ve bu tutarın Ödenemeyen geçmiş Ücret ve Satıcı borçlarının karşılansında kullanıldığı tespit edilmiş, kalan 633.417.- tl.nin alacak rakamı olarak 2020 ye devretmiştir. Ayrıca kamu borcu olarak ödene-meyen 810.000.- tl (2018 den Devir) ve biriken (1.007.000.- ilave) Vergi-Sigorta borçlarının tamamı muaccaliyet kespet-tiğinden 1.817.068,62.- tl.nin Gecikme cezası hariç Maliye ve S.G.Kurumu nezdinde borç yapılandırılmasına gidildiği tespit edilmiş, takip edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

4.17. 20.01.2019 G.Kurulunda alınan karar gereği SAROT TATİL KÖYÜ VE TURZ.İŞL.LTD.ŞTİ. .nin Alacak bakiyesi KARARA UYGUN OLARAK çalıştırılmadan dondurulduğu (Geçmiş Yıllar Zarar karşılığı) 31.12.2019 mizanında 336 06 hesapda .14.369.302,93.- tl.nin her denetim periyodunda takip ederek , kararın uygulandığı tespit edilmiştir.

4.18. Ayrıca 2020 yılına devreden satıcılar bakiye Borçların Cari Mutabakat formları ile teyit ve doğrulama çalışmaları yürütülmüş, yılsonu bakiye Alacak tutarı Sarot Termal Gayr. Turizm İnşaat A.Ş.'ya 257.605,86 ve Sarot Tatil Köyü ve Turizm Ltd.Şti.nden borç bakiyesi 36.087,59 devretmiş, teyit yazıları kaşe/imzalı teslim alınamamıştır.

4.19. Toplam 11.483.127,49 TL gelire mukabil, 11.508.471,93 TL gider gerçekleşmiş G.Kurul da belirlenen Gider bütçesi-nin % 32 Negatif oranda, Gelir Bütçesi ise % 6 Negatif sapma ile sonuçlanmıştır.

#### **(5) .Diğer Özellikli Mali Konular:**

5.1. Sarot Tatil Sitesi Personel Beyaz ve Mavi Yaka listesi analiz edildi . Bu çerçevede 10 kişi Beyaz Yaka De-partman amirleri yanında 71 Kişi ise Mavi yaka personelinin toplam 81 çalışanın mevcudiyeti kayda geçmiştir.

5.2. 2019 Yılı Bütçelenen ve Gerçekleşen Giderler Aşım Takip Tablosu tanzimi yılsonuna kadar itina ile takip edilmiş , tablo raporun devamında düzenlenmiştir.

5.3. Tesis Doluluk Oranları takibi sonucu örneklem dönem olarak , Nisan 2019 %80.68 + Mayıs % 56 + Haziran %70 beyanı Resepsiyon yetkililerinden yazılı alınmıştır,

5.4. SAROT Termal G.Menkul Turizm ve İnşaat A.Ş. ve Sarot Tatil Köyü ve Turizm Ltd.Şti. Alacak hesapları fatu-ra dayanağı tüm dönemler kontrol edildi. YÖNETİCİ ÜCRETİ (İşletme Yönetim Planında mevcut 2017 G.Kurul kararına bağlı ) 317.281 TL ( KDV Dahil) Faturanın olduğu bu tutarın Yönetici şirketin maliyeti olan giderleri-ne dayanak olduğu görülmüştür. Gelir fazlası vermeyen mali durum gereği tavsiyemizce Maliyet dışında bir talebin uygun olmayacağı izah edildi. Bu çerçevede Yönetici Şirketin Ücret ve çalışma sistemi hakkında (Mavi Yaka ve Beyaz Yaka istihdamı+Diğer tüm Hukuki, Mali v.b. Danışmanlıklar, Kamu harcamaları vs. ) önerisinin genel kurulda görüşülmesi değerlendirildi.

5.5. Kömür Yakıt Harcama yansıtma faturaları önceki yıllardaki sabit oran %30+%70 Yerine Kalorimetre Ölçüm sonucu oranlama ile faturalandığı Tespit Edildi.

5.6. Sarot Termal Vadi Muhasebe uygulamasında Mizan da 600.Satışlar/Gelirler Ana hesabı alt hesapları tek-rar tanzim edilip Site Ana Faaliyet geliri Aidat ve Temizlik dışındaki sair gelirler hesapları 649 Diğer Olağan Gelir-ler/Karlar Hesabına .sadece .679 Diğer Olağandışı Gelirler/Karlar Hesabına ..2019 Yılı Ek Ödeme gelirleri..nin nakledilmesi gerektiği tespit edildi..Böylece ciro olarak Esas faaliyetin kümüle aylık toplamalarının doğru tespit edilmesi gerektiği üst yönetime ve Mali işler personelimize izah edilmiştir.

(6) Mali Tablolar ve Analiz Tabloları

6.1. Sarot Termal Vadi Sitesine ait 2019 yılı Karşılaştırmalı Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu 31.12.2019 tarihi itibariyle aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.



SAROT TERMAL VADİ TATİL SİTESİ		
31.12.2019		BİLANÇO Karşılaştırmalı
AKTİF (VARLIKLAR)	ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.2018	CARİ DÖNEM Karşılaştırmalı
<b>I- DÖNEN VARLIKLAR</b>		1.478.228,12
<b>A. Hazır Değerler</b>	91.394,29	189.126,35
1- Kasa	46.108,90	55.188,94
2- Alınan Çekler	,00	,00
3- Bankalar	7.566,75	3.989,24
4- Diğer Hazır Değerler (Z.Bankası Pos)	37.728,64	129.948,17
<b>B. Menkul Kıymetler</b>	0,00	0,00
<b>C. Kısa Vadeli Hizmet Alacakları</b>	539.520,35	1.216.175,41
1- Alacaklar (Devremülk ve Dükkan Aidat)	534.320,35	1.210.975,41
5- Verilen Depozito ve Teminatlar	5.200,00	5.200,00
<b>D-DİĞER ALACAKLAR</b>	93.559,88	62.803,67
5-Diğer Çeşitli Alacaklar	93.559,88	62.803,67
<b>E. Stoklar</b>	0,00	0,00
1- Malzeme	,00	,00
<b>G. Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tah.</b>	0,00	0,00
1- Gelecek Aylara Ait Giderler	,00	,00
<b>H. Diğer Dönen Varlıklar</b>	5.000,00	10.122,69
6- Personel Avansları	5.000,00	10.122,69
<b>II- DURAN VARLIKLAR</b>	1.100.857,81	1.232.895,24
<b>D. Maddi Duran Varlıklar</b>	1.100.857,81	1.232.895,24
4- Makina, Tesis ve Cihazlar	,00	,00
5- Taşitlar	,00	,00
6- Demirbaşlar	1.100.857,81	1.232.895,24
8- Birikmiş Amortismanlar (-)	,00	,00
<b>E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	0,00	0,00
1- Haklar	,00	,00
5- Özel Maliyetler	,00	,00
7- Birikmiş Amortismanlar (-)	,00	,00
<b>F. Özel Tükenmeye Tabii Varlıklar</b>	0,00	0,00
<b>G. Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tah.</b>	0,00	0,00
1- Gelecek Yıllara Ait Giderler	,00	,00
<b>H. Diğer Duran Varlıklar</b>	0,00	0,00
<b>AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI</b>	<b>1.830.332,33</b>	<b>2.711.123,36</b>

## SAROT TERMAL VADİ TATİL SİTESİ

31.12.2019 TARİHLİ BİLANÇOSU

CARI DÖNEM  
Karşılaştırmalı

PASİF (KAYNAKLAR)

ÖNCEKİ  
DÖNEM

31.12.2018

## I- KISA VADELİ BORÇLAR

A. Finansal Borçlar	
1- Banka Kredileri	300
B. Ticari Borçlar	
1- Satıcılar	320
5- Diğer Ticari Borçlar	329
C. Diğer Borçlar	
4- Personele Borçlar	335
5- Diğer Çeşitli Borçlar	336
D. Alınan Avanslar	
E. Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım Maliyetleri	
F. Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	
1- Ödenecek Vergi ve Fonlar	360
2- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	361
3- Öd.Vad.Geçmiş SGK Primleri	368
4- Öd.Diğer Yükümlülük	369
H. Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	
2- Gelir Tahakkukları	380
I. Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	
II- UZUN VADELİ BORÇLAR	
A. Finansal Borçlar	
1- Banka Kredileri	400
F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	
G. Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	
III- ÖZKAYNAKLAR	
D. Geçmiş Yıllar Karları	
1-Geçmiş Yıllar Karları	570
E. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	
1-Geçmiş Yıllar Zararları (-)	580
F. Dönem Net Karı	
1-Dönem Net Karı	590
2-Dönem Net Zararı (-)	591

17.803.334,12

0,00

1.444.434,97

15.007.019,31

637.716,38

14.369.302,93

0,00

0,00

817.059,49

202.974,26

562.848,42

48.008,07

3.228,74

534.820,35

0,00

0,00

0,00

,00

0,00

0,00

-15.973.001,79

0,00

,00

17.804.063,53

17.804.063,53

1.831.061,74

1.831.061,74

,00

18.717.991,98

0,00

936.437,81

936.437,81

,00

,00

14.782.845,95

412.777,22

14.370.068,73

,00

0,00

0,00

1.817.068,62

366.565,09

1.399.938,89

41.993,69

8.570,95

,00

1.181.639,60

1.181.639,60

,00

0,00

0,00

,00

0,00

0,00

1.831.964,59

1.831.964,59

17.804.063,53

17.804.063,53

-34.769,68

,00

( 34.769 68 )

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

-16.006.868,62

1.831.964,59

1.831.964,59

17.804.063,53

17.804.063,53

-34.769,68

,00

,00

PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI

1.830.332,33

2.711.123,36

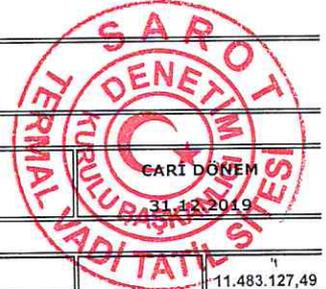
DENETİM KURULU-2019

7

## SAROT TERMAL VADI TATİL SİTESİ

31.12.2019

TARİHLİ GELİR-GİDER TABLOSU- Karşılaştırmalı-

ÖNCEKİ DÖNEM  
31.12.2018CARİ DÖNEM  
31.12.2019

A- BRÜT GELİRLER		600	8.584.487,77	A- BRÜT GELİRLER		11.483.127,49
1-AİDAT GELİRLERİ DEVREMÜLK	7.687.470,67			1-AİDAT GELİRLERİ DEVREMÜLK	7.420.154,35	
				Daire Aidat Gelirleri	5.950.874,35	
				Sarot Termal Anonim Şirketi Aidat Geliri	1.469.280,00	
2- AİDAT DÜKKAN GELİRLERİ	87.190,00			2- AİDAT DÜKKAN GELİRLERİ	94.401,00	
3- TEMİZLİK GELİRİ	131.284,50			3- TEMİZLİK GELİRİ	186.571,00	
4- PAKET GELİRİ	74.835,00			4- PAKET GELİRİ	138.091,84	
5- DEMİRBAŞ TAZMİN GELİRİ	36.820,50			5- DEMİRBAŞ GELİRİ	25.334,00	
6- KART TAZMİN GELİRİ	3.430,00			6- KART TAZMİN GELİRİ	5.540,02	
7- ELEKTRİK GELİRİ	510.591,00			7- DİĞER GELİRLER (SİGORTA VE SAİR)	94.548,59	
8- DİĞER GELİRLER (SİGORTA VE SAİR)	24.276,00			8- ELEKTRİK GELİRİ	747.600,01	
9- SONRADAN DEVRE SAHİBİ TESPİT GELİRİ	28.590,10			9- GEÇİKME TAZMİNATI	506.037,11	
				10- 2019 YILI EK ÖDEME GELİRLERİ	2.266.849,57	
				Daire Ek Ödeme Gelirleri	1.685.995,57	
				Sarot Termal Anonim Şirketi	580.854,00	
			35.874,09			
<b>B- DİĞER GELİRLER</b>			<b>35.874,09</b>	<b>B- DİĞER GELİRLER</b>		
1- S.G.K. Devlet Teşvikleri	35.874,09	612		1- S.G.K. Devlet Teşvikleri		,00
<b>C- NET GELİRLER</b>			<b>8.620.361,86</b>	<b>C- NET GELİRLER</b>		<b>11.483.127,49</b>
<b>E- HİZMET ÜRETİM GİDERLERİ (-)</b>		<b>740</b>	<b>6.531.847,95</b>	<b>E- HİZMET ÜRETİM GİDERLERİ (-)</b>		<b>11.274.865,84</b>
01-Personel Ücret Giderleri (-)	2.167.266,25			PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ	2.691.236,32	
02-Personel SGK Prim Giderleri (-)	472.303,70			PERSONEL SGK PRİM GİDERLERİ	651.587,18	
1- Bilgi İşlem Malz. Giderleri (-)	32.750,91			BİLGİ İŞLEM MALZEME GİDERLERİ	26.938,66	
2-Haberleşme Giderleri (-)	22.243,10			HABERLEŞME GİDERLERİ	14.005,15	
3- Kırtasiye Giderleri(-)	13.618,18			KIRTASIYE VE BASILI EVRAK GİDERLERİ	9.281,47	
4-Personel Taşıma Giderleri (-)	113.081,39			PERSONEL TAŞIMA GİDERLERİ	236.376,25	
5-Personel Yemek Giderleri (-)	184.982,94			PERSONEL YEMEK GİDERİ	320.739,58	
6-Posta ve Ulaştırma Giderleri (-)	6.463,91			POSTA VE KARGO GİDERLERİ	4.879,96	
7-Yolluk Seyahat ve Harcırah Giderleri (-)	7.411,50			YÖLLÜK SEYAHAT VE HARCİRAH GİDERLERİ	40.287,48	
8-Peronel Giyim Giderleri (-)	3.658,88			PERSONEL ÜNİFORMA GİDERLERİ	25.780,24	
9-Pers.Extra(Gündelik)Ücret Giderleri (-)	68.354,40			EKSTRA PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ	552.125,75	
10-Kidem ve İhbar Tazm. Giderleri (-)	184.393,02			KIDEM VE İHBAR TAZMİNATLARI	130.234,03	
11-Daireler D.Baş Giderleri (-)	13.560,13			DAİRE DEMİRBAŞ GİDERLERİ	94.434,03	
12-Araç Bakım Onarım Giderleri (-)	2.427,40			ARAÇ BAKIM ONARIM GİDERİ	7.616,13	
13-Araç Yakıt Giderleri (-)	45.877,02			ARAÇ YAKIT GİDERİ	50.691,36	
14-Çevre İlaçlama Giderleri (-)	9.853,00			ÇEVRE İLAÇLAMA GİDERİ	8.968,00	
15-Genel Tem Malzeme Giderleri (-)	158.034,15			GENEL TEMİZLİK MALZEME GİDERLERİ	204.305,14	
				ARITMA SİSTEMİ BAKIM ONARIM GİDERİ	2.615,43	
				ASANSÖR VE YÜR MER. BAKIM ONARIM GİDERLERİ	49.043,75	
16-Asansör Y.Merdiven Onarım Giderleri (-)	108.830,49			TEKNİK KÜÇÜK SARF MALZEMELERİ GİDERİ	83.300,69	
17-Tekn.K.Sarf Malzeme Giderleri (-)	62.114,16			ZİRAAT-PEZAJ-PARK-BAHÇE-GİDERLERİ	17.191,74	
18-Park Bahçe Ziraat Peysaj Giderleri (-)	3.706,19			AVUKATLIK GİDERİ	2.000,00	
				ÇEVRE DANIŞMANLIK HİZMET GİDERİ	4.248,00	
				ELEKTRİK GİDERİ	1.989.825,34	
19-Elektrik Tesis Payı(%70) Giderleri (-)	712.018,60			YAKIT-KÖMÜR GİDERİ	1.972.618,31	
20-Yakıt Kömür (%70 Pay)Giderleri (-)	1.242.219,53			MUHTELİF GİDERLER	19.529,93	
21-Muhtelif Giderleri (-)	88.448,72			TEMSİL VE AĞIRLAMA GİDERLERİ	16.081,22	
				YÖNETİM HİZMET BEDELİ	317.281,43	
22-Bina Bakım Onarım Giderleri (-)	57.159,57			PERSONEL SOSYAL YARDIM	4.525,00	
23-Personel Sosy.Yard. Giderleri (-)	7.500,01			ARAÇ KİRA BEDELİ	44.721,20	
24-Araç Kiralama Giderleri (-)	22.408,94			SAĞLIK GİDERLERİ	15.904,37	
25-Sağlık Harcama Giderleri (-)	28.069,26			BAKIM ONARIM GİDERLERİ	241.666,55	
26-Tesis Bakım Onarım Giderleri (-)	35.830,70			DEPARTMAN ÇAMAŞIR YIKAMA GİDERİ	600.179,40	
27-Çamaşır Yıkama Giderleri (-)	456.398,79			KABLOLU YAYIN GİDERİ	55.527,48	
28-Kablolu Yayın Giderleri (-)	44.711,39					



			YOLLUK SEYAHAT VE HARCIRAH GİD	200.007,99	
			PERSONEL UNIFORMA GİD.	3.056,20	
			HAVUZ KİMYASAL GİDERLERİ	84.546,82	
29-Havuz Kimsalları Giderleri (-)		67.048,43	ANALİZ VE TAHLİL GİDERİ	7.602,43	
30-Havuz Analiz ve Tahsil Giderleri (-)		531,00	HALI YIKAMA GİDERİ	32.881,50	
31-Halı Yıkama Giderleri (-)		14.414,16	DAMGA VERGİSİ	3,20	
32-Damga Vergisi Giderleri (-)		460,16	KÜÇÜK DEMİRBAŞ GİDERLERİ	7.799,96	
33-K.Demirbaş Giderleri (-)		13.192,97	MUHTELİF MATBAA GİDERLERİ	8.026,14	
			NOTER GİDERLERİ	4.579,22	
			İNTERNET GİDERİ	52.941,50	
34-Güvenlik Hizmet Giderleri (-)		1.560,00	ETKİNLİK VE FAALİYET GİDERİ	158.249,98	
			HALI YIKAMA GİDERLERİ	7.046,33	
35-Sair Diğer Giderleri (-)		58.945,00	VERGİ RESİM HARÇ GİD.	3.025,00	
<b>G- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)</b>	<b>770</b>	<b>222.364,77</b>	<b>G- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)</b>		<b>177.961,83</b>
1-II Özel İdare Jeotermal Sıcak Su Katılım Giderleri		64.370,00	1-II Özel İdare Jeotermal Sıcak Su Katılım Giderleri		86.205,00
2-Mali Danışmanlık		5.779,20	2-Mali Danışmanlık		5.297,93
3-İnternet Hizmet Giderleri		49.866,00	4-Banka Masrafları		530,37
4-Banka Masrafları		166,54	5-SGK Gecikme Cezası Gid.		85.798,53
5-SGK Gecikme Cezası Gid.		89.305,10	6-Kira Giderleri (-)		,00
6-Kira Giderleri (-)		7.080,00	11-Pos Komsyn Giderleri (-)		130,00
7-Matbaa ve Noter Giderleri (-)		5.797,93	<b>H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>		<b>56.059,50</b>
<b>H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>	<b>780</b>	<b>33.677,40</b>	1-Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)		,00
1-Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)		,00	2-Kredi Kartı Pos Komisyon Giderleri (-)		<b>56.059,50</b>
2-Kredi Kartı Pos Komisyon Giderleri (-)		33.677,40			
<b>FAALİYET GELİR VEYA GİDER FAZLASI</b>		<b>1.832.471,74</b>	<b>FAALİYET GELİR VEYA GİDER FAZLASI</b>		<b>-25.759,68</b>
<b>I- OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR</b>		<b>,00</b>	<b>I- OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR</b>		<b>,00</b>
1-Önceki Dönem Gelir ve Karlar	671		1-Önceki Dönem Gelir ve Karlar		,00
2-Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	679	,00	2-Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar		
<b>J- OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		<b>1.410,00</b>	<b>J- OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		<b>9.010,00</b>
2-Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	681	1.410,00	2-Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)		8.910,00
3-Diğer Olağandışı Gider ve Zararları (-)	689	,00	3-Diğer Olağandışı Gider ve Zararları (-)		100,00
<b>DÖNEM GELİR VEYA GİDER FAZLASI</b>	<b>690</b>	<b>1.831.061,74</b>	<b>DÖNEM GELİR VEYA GİDER FAZLASI</b>		<b>( 34.769,68 )</b>
Vergiden Muaf KMK Usulünde Site Yönetimi		0,00	Vergiden Muaf KMK Usulünde Site Yönetimi		0,00
<b>DÖNEM NET GELİR/GİDER FAZLASI</b>	<b>692</b>	<b>1.831.061,74</b>	<b>DÖNEM NET GELİR FAZLASI</b>		<b>( 34.769,68 )</b>

DENETİM KURULU-2019

MİZAN...ile kontrol

9

6.2. 2019 Yılı Bütçe Gerçekleşme Analizi



GELİRLER	2019 YILI TAHMİNİ BÜTÇE MİKTARI	2019 YILI GERÇEKLEŞEN MİKTAR	2019 YILI BÜTÇE GERÇEKLEŞME ORANI
2019 YILI AİDAT GELİRLERİ	7.283.025,00 ₺	7.138.171,50 ₺	-1,99%
2018 YILI AİDAT GELİRLERİ		130.170,89 ₺	0,00%
2017 YILI AİDAT GELİRLERİ		50.495,99 ₺	0,00%
2016 YILI DEMİRBAŞ AİDAT GELİRLERİ		52.585,50 ₺	0,00%
2016 YILI AİDAT GELİRLERİ		14.576,74 ₺	0,00%
2015 YILI AİDAT GELİRLERİ		9.220,00 ₺	0,00%
2014 YILI AİDAT GELİRLERİ		10.200,00 ₺	0,00%
geçmiş dönem aidat geliri	706.075,32 ₺		-0,62
2019 YILI EK ÖDEME GELİRİ	2.900.266,68 ₺	2.266.849,57 ₺	-21,84%
DÜKKAN AİDAT GELİRİ	108.266,00 ₺	94.401,00 ₺	-12,81%
TEMİZLİK GELİRİ	194.168,00 ₺	186.571,00 ₺	-3,91%
PAKET GELİRİ	134.355,00 ₺	136.091,84 ₺	1,29%
DEMİRBAŞ GELİRİ	41.608,00 ₺	25.334,00 ₺	-39,11%
KART GELİRİ	10.455,39 ₺	5.540,02 ₺	-47,01%
DİĞER GELİRLER	75.632,83 ₺	94.548,59 ₺	25,01%
TESPİT EDİLEMİYEN AİDATLAR	35.596,47 ₺	14.733,73 ₺	-58,61%
SGK ASGARİ ÜCRET TEŞVİĞİ			0,00%
ELEKTRİK GELİRLERİ	661.600,00 ₺	747.600,01 ₺	13,00%
GECİKME TAZMİNATI GELİRİ	126.272,14 ₺	506.037,11 ₺	
<b>TOPLAMLARI</b>	<b>12.277.320,83 ₺</b>	<b>11.483.127,49 ₺</b>	<b>-6,47%</b>

11.483.127,49

0,00 ₺

KONTROL

SAROT TERMAL VADI TATİL SİTESİ

KIYAS

GİDERLER	2019 TAHMİNİ BÜTÇE MİKTARI	2019 GERÇEKLEŞEN MİKTAR	2019 BÜTÇE GERÇEKLEŞME ORANI
SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ			
İŞVEREN SSK PRİMİ PAYLARI	945.762,36 ₺	594.916,15 ₺	-37,10%
İŞVEREN İŞSİZLİK PRİMİ	60.000,00 ₺	56.671,03 ₺	-5,55%
HİZMET ÜRETİM MALİYETİ			
BİLGİ İŞLEM MALZEME GİDERLERİ	45.416,00 ₺	26.938,66 ₺	-40,68%
HABERLEŞME GİDERLERİ	4.231,68 ₺	14.005,15 ₺	230,96%
PERSONEL TAŞIMA GİDERLERİ	142.482,60 ₺	236.376,25 ₺	65,90%
PERSONEL YEMEK GİDERİ	233.078,52 ₺	320.739,58 ₺	37,61%
POSTA VE KARGO GİDERLERİ	8.984,88 ₺	4.879,96 ₺	-45,69%
YOLLUK SEYAHAT VE HARCİRAH GİDERLERİ	0,00 ₺	40.287,48 ₺	
PERSONEL ÜNİFORMA GİDERLERİ	4.610,16 ₺	25.780,24 ₺	459,20%
EKSTRA PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ	160.397,28 ₺	552.125,75 ₺	244,22%
NORMAL ÇALIŞMA ÜCRETİ	2.501.789,16 ₺	2.891.236,32 ₺	15,57%
KIRTASIYE VE BASILI EVRAK GİDERLERİ		9.281,47 ₺	0,00%
			0,00%

9

KIDEM VE İHBAR TAZMİNATLARI	68.374,80 ₺	130.234,03 ₺	90,47%
DAİRE DEMİRBAŞ GİDERLERİ	37.186,80 ₺	94.018,79 ₺	152,83%
ARAÇ BAKIM ONARIM GİDERİ	48.000,00 ₺	7.616,13 ₺	-84,13%
ARAÇ YAKIT GİDERİ	50.292,52 ₺	50.691,36 ₺	0,79%
ÇEVRE İLAÇLAMA GİDERİ	8.771,16 ₺	8.968,00 ₺	2,24%
GENEL TEMİZLİK MALZEME GİDERLERİ	239.703,12 ₺	204.305,14 ₺	-14,77%
ARITMA SİSTEMİ BAKIM ONARIM GİDERİ	0,00 ₺	2.615,43 ₺	0,00%
ASANSÖR VE YÜR. MER. BAKIM ONARIM GİDERLERİ	0,00 ₺	49.043,75 ₺	0,00%
TEKNİK KÜÇÜK SARF MALZEMELERİ GİDERİ	166.511,64 ₺	83.300,69 ₺	-49,97%
ZİRAAT-PEZAJ-PARK-BAHÇE-GİDERLERİ	18.847,32 ₺	17.191,74 ₺	-8,78%
AVUKATLIK GİDERİ	0,00 ₺	2.000,00 ₺	0,00%
ÇEVRE DANIŞMANLIK HİZMET GİDERİ		4.248,00 ₺	0,00%
ELEKTRİK GİDERİ	989.705,88 ₺	1.989.825,34 ₺	101,05%
YAKIT-KÖMÜR GİDERİ	1.485.474,00 ₺	1.972.618,31 ₺	32,79%
MUHTELİF GİDERLER	0,00 ₺	19.529,93 ₺	0,00%
TEMSİL VE AĞIRLAMA GİDERLERİ	0,00 ₺	16.081,22 ₺	0,00%
YÖNETİM HİZMET BEDELİ	0,00 ₺	317.281,43 ₺	0,00%
PERSONEL SOSYAL YARDIMLARI	0,00 ₺	4.525,00 ₺	0,00%
ARAÇ KİRA BEDELİ	0,00 ₺	44.721,20 ₺	0,00%
SAĞLIK GİDERLERİ	0,00 ₺	15.904,37 ₺	0,00%
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	201.079,08 ₺	241.666,55 ₺	20,18%
DEPARTMAN ÇAMAŞIR YIKAMA GİDERİ	934.394,28 ₺	600.179,40 ₺	-35,77%
KABLOLU YAYIN GİDERİ	62.148,84 ₺	55.527,48 ₺	-10,65%
MEFRUŞAT GİDERLERİ	0,00 ₺	200.001,99 ₺	0,00%
PERSONEL EĞİTİM GİDERLERİ	0,00 ₺	3.056,20 ₺	0,00%
HAVUZ KİMYASAL GİDERLERİ	93.197,28 ₺	84.545,82 ₺	-9,28%
ANALİZ VE TAHLİL GİDERİ	0,00 ₺	7.602,43 ₺	0,00%
HALI YIKAMA GİDERİ	0,00 ₺	32.801,50 ₺	0,00%
DAMGA VERGİSİ	0,00 ₺	3,20 ₺	0,00%
KÜÇÜK DEMİRBAŞ GİDERLERİ	0,00 ₺	7.239,96 ₺	0,00%
MUHTELİF MATBAA GİDERLERİ	0,00 ₺	8.026,14 ₺	0,00%
NOTER GİDERLERİ	0,00 ₺	4.579,22 ₺	0,00%
İNTERNET GİDERİ	96.000,00 ₺	52.941,50 ₺	-44,85%
ETKİNLİK VE FAALİYET GİDERİ	0,00 ₺	158.249,98 ₺	0,00%
YİYECEK İÇECEK GİDERİ	0,00 ₺	7.046,33 ₺	0,00%
VERGİ VE HARÇLAR		3.025,00 ₺	0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
SSK CEZALARI	0,00 ₺	85.798,53 ₺	0,00%
			0,00%
İL ÖZEL İDARE JEOTERMAL SICAK SU KATILIM BEDELİ	89.474,28 ₺	86.205,00 ₺	-3,65%
			0,00%
MALİ DANIŞMANLIK GİDERLERİ	0,00 ₺	5.297,93 ₺	0,00%
BANKA MASRAFLARI	91,32 ₺	530,37 ₺	480,78%
POS KİRA GİDERİ	120,00 ₺	130,00 ₺	8,33%
FİNANSMAN GİDERLERİ			0,00%
FİNANSMAN GİDERLERİ			0,00%
KISA VAD. FİNANSMAN GİD.			0,00%
KREDİ KARTI POS KOMİSYON	0,00 ₺	56.059,50 ₺	0,00%
<b>TOPLAMLARI</b>	<b>8.696.124,96 ₺</b>	<b>11.508.471,93 ₺</b>	<b>32,34%</b>

11.508.471,93

KONTROL

0,00 ₺

9

### (7) ÖNERİLERİMİZ:

Personel ve İnsan kaynakları alanında, İş hukuku ve SGK uygulamalarında teşvik ve destek imkanlarının ciddi danışmanlık ve müşavirlik desteği ile takip edilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Sosyal tesisler binası Asansörün ibadet mekanı ve teras cafe ye ulaştırılması yanında Mescidin kubbesi nin tadili ve halısının ivedilikle değişmesi gerekmektedir.

Sitenin üst ve yan yolları araç geçişini zorlamakta bu konuda otopark tanzimi yapılması gerektiği açıktır,

Yıpranmış 35 Bloğun gecikmeden dış cephe restorasyonu, binaların iç bölümlerinde boya, badana ve ahşap aksamlarda kararma, banyo, mutfaklarda eskimeden kaynaklı deformasyon (çürüme) tespit edilmiş olduğundan , tadilatının elzem olduğu açıktır,

Enerji kullanımının yüksek noktada olması, tasarrufa ve şuurlu tüketime dönük uyarıların personele ve görevlilere yapılması gerektiği elzemdir,

Kamu borcu olarak ödenemeyen muaccaliyet kespeden 1.817.068,62.- tl.nin Gecikme cezası hariç Maliye ve S.G.Kurumu nezdinde borç yapılandırılmasına gidildiğinden mevzuat açısından takip edilmesi çok önem arz etmektedir,

### (3). SONUÇ OLARAK:

Tarafsızlık ve bağımsızlık ilkesi esas alınarak, **Denetim Usul ve prensipleri doğrultusunda hazırlanan raporumuzu, siz kat malikleri ve Yönetim Kurulu bilgilerine sunuyoruz.**

Hayat bir vücudun azaları gibi müşterek ve ahenk içinde çalıştığında, huzur ve saadeti netice vermektedir.

Yapıcı bir şekilde inşa ettiğimiz Sarot Tatil Sitemiz bir eser ise, bu eserin işletilmesinde varsa noksan ve hataları güzel bir şekilde telafi etmemiz lazım. Müşterek bir havuza benzeyen ve hepimizin gayretiyle vücuda gelen bu eserleri daha ileriye taşımak için hepimizin akıl,fikir ve tecrübelerinin bu havuza devamlı dökülmesi ve sürecin bütün paydaşlar tarafından desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Sorumluluk ve yetkilerin güven, ehliyet ve şeffaflık içinde icra edilmesi en temel esastır.

Saygılarımızla...

### Mali Tablolar ve Bütçe Gerçekleşme Analizi Raporumuza dahil edilmiştir.

Latif ŞENGÜL  
Uzman & Denetim Kurulu Bşk

11.01.2020

Mehmet GÜÇLÜ  
Mali Danışman & Bađ. Denetçi

