

BULVAR



LOFT

BULVAR LOFT SİTE YÖNETİMİ

30.06.2021 DÖNEMİ

DENETİM RAPORU

RAPOR NO:2021/01

01.09.2021

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM-1: BULVAR LOFT SİTESİ GENEL BİLGİLER.....	4
BÖLÜM-2: BULVAR LOFT SİTE YÖNETİMİ FİNANSAL YAPISI	5
2.1. BORÇ/ALACAK DURUM RAPORU	5
2.2. NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
2.3. GİDER BÜTÇESİ TABLOSU.....	7
BÖLÜM-3: SİTE KURULUŞUNDAN İTİBAREN ALINMIŞ OLAN YÖNETİM KURULU KARARLARI.....	8
BÖLÜM-4: 3. KİŞİ VE KURUMLARDAN TEDARİK EDİLEN SÖZLEŞMELİ MAL VE HİZMETLER:	9
BÖLÜM-5: BULVAR LOFT SİTE YÖNETİMİ FAALİYETLERİ HAKKINDA.....	10
BÖLÜM-6: BULVAR LOFT İCRA TAKİP LİSTESİ.....	11

BÖLÜM-1: BULVAR LOFT SİTESİ GENEL BİLGİLER

Bulvar Loft Sitesi, Gölbaşı Kızılcaşar Mahallesi'nde yerleşik, 6 blok (A1, A2, B, C, D, E bloklar), 822 adet konut ve 31 adet ticari işletmeyi (A1 blokta 16 adet, A2 blokta 15 adet) içinde barındıran bir sitedir. Sitede yaşam Haziran-2019 döneminde başlamıştır. Bulvar Loft Sitesi, yaklaşık 37 dönüm (36.947 m²) arazi üzerine kurulu, 170.000 m² inşaat alanı, 13.193 m² peyzaj alanı, 1.210 araçlık kapalı otopark, 74 araçlık açık otopark (8 adedi site dışında), 4 adet süs havuzu, 1 adet çocuk oyun alanı ile içinde kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna ve buhar odası olan sosyal tesise sahiptir.

Bulvar Loft Sitesi'ndeki blokların daire ve işyeri bazında dağılımları aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	TİCARİ SAYISI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM
A1	21	168	16	184
A2	21	168	15	183
B	22	92	--	92
C	23	144	--	144
D	18	100	--	100
E	24	150	--	150
TOPLAM		822	31	853

31 Ağustos 2021 dönemi itibariyle Bulvar Loft Sitesi'ndeki oturma dağılımı aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

01.01.2021-31.08.2021 DÖNEMİ		
	KONUT	TİCARİ
Kiracı	595	23
Mal Sahibi	176	0
Boş	51	8
TOPLAM	822	31
Doluluk Oranı	94%	74%

BÖLÜM-2: BULVAR LOFT SİTE YÖNETİMİ FİNANSAL YAPISI

2.1. BORÇ/ALACAK DURUM RAPORU

30.06.2021 İtibariyle	
Özet Borç Alacak Durumu	
I. Alacaklar	291.810
· <i>Aidat Alacakları</i>	291.810
II. Borçlar	-1.022.591
· <i>Tedarikçi ve 3. Kişilere olan Borçlar</i>	-709.823
· <i>Kıdem Tazminatı Karşılık</i>	-209.916
· <i>Personel Ödenecek Ücret</i>	-61.732
· <i>SGK ve Vergi Borçları</i>	-41.120
III. Dönem Sonu Nakit Toplamı (30.06.2021)	703.795
NET NAKİT ((Devreden Tutar+Planlanan Tahsilatlar) –(Borçlar)	-26.985
Tedarikçi ve 3. Kişilere olan borçların gider bazında kırılımı aşağıdaki gibidir:	
Gider Kalemi	Tutar
1.Doğalgaz&Isınma ve Su Giderleri	203.279
2.Temizlik Giderleri	174.422
3.Güvenlik Giderleri	162.692
4.Elektrik Giderleri	95.092
5.Sigorta Giderleri	45.108
6.Bakım Onarım Giderleri	22.399
7.Diğer Ticari Borçlar	6.832
Grand Total	709.823

2.2. NAKİT AKIŞ TABLOSU

01.01.2021-30.06.2021 dönemleri arasında yapılan tahsilat ve ödemeleri gösteren konsolide nakit akış tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

KOD	NAKİT AKIŞ METİNİ	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TOPLAM
.NA	DÖNEM BAŞI NAKİT	603.057	568.662	576.199	674.541	723.353	742.466	603.057
NAKİT GİRİŞLER TOPLAMI		747.437	893.134	852.474	828.604	674.772	653.118	4.649.539
A.01	AİDAT GELİRLERİ	731.219	885.694	823.796	812.158	668.958	642.076	4.563.901
A.02	STICKER SOSYAL TESİS KART ANAHTAR GELİRLERİ	1.070	1.300	1.410	1.390	570	1.730	7.470
A.03	FAİZ GELİRİ	4.690	5.411	4.642	4.810	4.886	4.252	28.691
A.04	SİGORTA GELİRİ	448	0	13.551	9.662	0	4.517	28.177
A.05	POS KOMİSYON GELİRİ	374	729	638	583	358	543	3.226
A.06	İCRA GELİRİ	8.436	0	7.638	0	0	0	16.074
A.07	DİĞER GELİRLER	1.200	0	800	0	0	0	2.000
NAKİT ÇIKIŞLAR TOPLAMI		-781.832	-885.598	-754.131	-779.792	-655.659	-691.789	-4.548.800
B.01	PERSONEL GİDERLERİ	-73.096	-111.995	-70.611	-73.456	-72.532	-77.593	-479.282
B.02	GÜVENLİK PERSONELİ	-75.801	-89.624	-85.942	-55.095	-53.518	-67.193	-427.172
B.03	TEMİZLİK PERSONELİ	-83.895	-86.901	-92.170	-88.830	-90.542	-91.611	-533.949
B.04	BAHÇE BAKIMI PERSONELİ	0	0	0	-6.898	-20.694	-23.945	-51.537
B.05	İŞ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ	-396	-396	-396	-396	-461	-461	-2.504
B.06	SİTE YÖNETİMİ OFİS GİDERİ	-7.979	-15.288	-14.997	-6.145	-6.549	-10.249	-61.207
B.07	SİTE PERSONELİ YEMEK GİDERİ	-2.515	-2.818	-4.682	-3.589	-1.900	-2.111	-17.614
B.08	ENERJİSA	-145.849	-164.974	-144.327	-150.787	-117.690	-98.787	-822.414
B.09	ASKİ	-1.580	-1.407	-2.680	-1.186	0	-129.238	-136.091
B.10	BAŞKENTGAZ	-309.433	-360.678	-301.537	-334.662	-240.453	-132.592	-1.679.355
B.11	BAKIM ONARIM GİDERİ	-57.391	-23.420	-18.014	-33.163	-17.940	-30.993	-180.921
B.12	HİZMET, MAKİNA, EKİPMAN SARF MALZEME GİDERİ	0	-6.077	-3.389	-10.937	-19.949	-354	-40.706
B.13	İLAÇLAMA (HAŞERE, KEMİRGEN, DEZENFEKSİYON)	-2.714	-3.658	-2.714	-2.242	-2.714	-2.242	-16.284
B.14	MALİ MÜŞAVİR HİZMETİ	0	-1.800	-1.800	-1.800	-1.800	-1.800	-9.000
B.15	SİTE YÖNETİM PROGRAMI	-1.510	-1.510	-1.510	-1.510	-1.510	-1.510	-9.059
B.16	SİGORTA GİDERLERİ	-6.228	0	0	0	0	-12.888	-19.116
B.17	JENERATÖR YAKIT GİDERİ	0	0	-3.876	0	0	0	-3.876
B.18	VERGİ-RESİM-HARÇ	-12.196	-10.022	-4.732	-4.873	-5.241	-7.615	-44.678
B.19	BANKA KOMİSYON MASRAF GİDERİ	-423	-774	-756	-621	-472	-607	-3.653
B.20	DİĞER GİDERLER	-826	-4.258	0	-3.603	-1.695	0	-10.382
TOPLAM NAKİT GİRİŞİ/(ÇIKIŞI)		-34.395	7.536	98.342	48.811	19.113	-38.671	100.738
DÖNEM SONU NAKİT		568.662	576.199	674.541	723.353	742.466	703.795	703.795

01.01.2021-30.06.2021 tarihleri arasında 4.649.539 TL Nakit Tahsilat yapıldığı gözlemlenmiştir:

Tahsil edilen tutarın %98'i aıdat ve doğalgaz tahsilatlarından ,kalan %2 lik tutarın ağırlıklı olarak İcra.Sigorta ve Faiz Gelirinden elde edildiği görülmektedir.

01.01.2021-30.06.2021 tarihleri arasında 4.548.800 TL Nakit Ödeme yapıldığı gözlemlenmiştir:

Yapılan ödemelerin gider türü bazında % dağılımı aşağıdaki gibidir:

%58-Elektrik&Su&Doğalgaz Ödemesi

%21-Ortak Alan Ödemeleri (Temizlik&Güvenlik&Sosyal Tesis&Ortak Alan Demirbaş Alım)

%11-Personel Ücret&SSK&Muhtasar Ödemesi

%7 – Bakım Onarım Ödemeleri

%3 – Diğer Ödemeler (Ofis&Sayaç Okuma&Sigorta& vs.)

2.3. GİDER BÜTÇESİ TABLOSU

2021 yılı ilk 6 aylık bütçe gerçekleştirmeleri gider türü bazında incelenmiştir.

Gider türü bazında **BÜTÇE PLANLANAN&GERÇEKLESEN TABLOSU** aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

KOD	MALİYET GİDER KALEMİ	GENEL TOPLAM		
		Planlanan	Gerçekleşen	Fark
G1	PERSONEL GİDERLERİ	581.004	606.493	- 25.489
G1.01	Site Yönetim Personeli	239.970	218.327	21.643
G1.02	Site Teknik Personeli	226.993	254.928	- 27.934
G1.03	Yönetici Huzur Hakkı	-	22.273	- 22.273
G1.04	Site Personeli Ulaşım Gideri	-	-	-
G1.05	Site Personeli Yemek Gideri	29.868	19.932	9.937
G1.06	Sosyal Tesis Personeli	28.180	34.079	- 5.899
G1.07	İş Sağlığı Ve İş Güvenliği	2.729	2.570	159
G1.08	Personel Kıdem Tazminatı	53.264	54.385	- 1.122
G2	ORTAK ALAN GİDERLERİ	841.000	925.285	- 84.285
G2.01	Ortak Alan Elektrik Gideri	775.000	771.657	3.343
G2.02	Ortak Alan Su Gideri	27.000	134.511	- 107.511
G2.03	Sigorta Giderleri	39.000	19.116	19.884
G3	BAKIM ONARIM GİDERLERİ	155.479	151.369	4.110
G3.01	Jeneratör Yakıtı	9.000	3.876	5.124
G3.02	Aylık Bakım Anlaşma Gideri	146.479	147.494	- 1.014
G4	DIŞARIDAN ALINAN HİZMET GİDERLERİ	1.168.786	1.097.513	71.273
G4.01	Temizlik Personeli	598.343	537.575	60.768
G4.02	Güvenlik Personeli	514.062	510.932	3.130
G4.03	Hizmet, Makina, Ekipman Sarf Malzeme Gideri	39.353	32.250	7.103
G4.04	İlaçlama (Haşere, Kemirgen, Dezenfeksiyon)	17.028	16.756	272
G5	PEYZAJ BAHÇE SOSYAL TESİS BAKIM GİDERLERİ	62.083	51.537	10.545
G5.01	Bahçe Bakımı Personeli	62.083	48.287	13.796
G5.02	Mevsimlik Çiçek	-	3.251	- 3.251
G6	DANIŞMANLIK GİDERLERİ	10.800	10.800	-
G6.01	Hukuk Danışmanlığı	-	-	-
G6.02	Mali Müşavir Hizmeti	10.800	10.800	-
G7	OFİS GİDERLERİ VE DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	106.559	122.093	- 15.534
G7.01	Site Yönetimi Ofis Gideri	26.700	46.803	- 20.103
G7.02	Site Yönetim Programı	9.059	9.059	-
G7.03	Genel Maksat Araç Gideri	-	-	-
G7.04	Öngörülemeyen Giderler	70.800	66.231	4.569
GENEL TOPLAM		2.925.711	2.965.090	- 39.379

Bulvar Loft sitesine ait gider bütçesi incelendiğinde 2021 yılı faaliyet döneminde gerçekleşen &planlanan bütçe arasında 39.379 TL negatif yönde sapma meydana geldiği görülmektedir.

BÖLÜM-3: SİTE KURULUŞUNDAN İTİBAREN ALINMIŞ OLAN YÖNETİM KURULU KARARLARI

Bulvar Loft Site'sine ait 01.01.2021-30.06.2021 denetim dönemine kadar alınmış olan Yönetim Kurulu kararları aşağıdaki gibidir:

DÖNEM	KARAR NO	TARİH	KARAR İÇERİĞİ
2021	2021/1	08.01.2021	Yönetim Planı 50.Maddesinde belirtilen ihlallere karşılık uygulanan 500 TL para cezasının yıllık TÜFE oranında güncellenerek 575 TL olarak uygulanması
2021	2021/2	19.01.2021	2021 Yılı aidatlarının; asgari ücrete yapılan artış ile sözleşme bedellerinin yıllık TÜFE/ÜFE oranlarına göre yapılan artışlar gereği bir önceki döneme göre %29,34 oranında artış yapılması

BÖLÜM-4: 3. KİŞİ VE KURUMLARDAN TEDARİK EDİLEN SÖZLEŞMELİ MAL VE HİZMETLER:

Bulvar Loft sitesinde yaşam ve oturma başlamasına müteakip site kompleksinde yaşayan sakinlere verilecek hizmetlerin ve site sakinlerinin kullanımına açılan alanların bakım onarım işlerinin yapılması gerekliliği hasıl olmuştur. Söz konusu bakım onarım işlemlerinin ve alınacak hizmetlerin aksamadan periyodik olarak gerçekleştirilmesi , alınan hizmetlerden istenilen verimin elde edilmesi için site sakinleri adına site yönetimi tarafından Bulvar Loft Toplu Yapı Yönetim Planı 3. Bölüm 2. Kısım B bendi 42. madde uyarınca gerekli koşulları sağlayan firmalar ile hizmet, bakım onarım sözleşmeleri imzalanmıştır. 3.kişi ve kurumlardan alınan ve süreklilik arz eden sözleşmeli hizmet alımlarını gösteren **Tedarikçi Hizmet Sözleşme Tablosu** aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

ALINAN HİZMET TÜRÜ	TEDARİKÇİ FİRMA ÜNVANI	SÖZLEŞME BAŞLANGIÇ TARİHİ	SÖZLEŞME BİTİŞ TARİHİ
Dış cephe temizlik ve temizlik asansörü bakımı	Ademsan Makine	30.01.2021	30.01.2022
Muhasebe Programı	Apsiyon Bilişim	30.04.2019	30.04.2022
Aritma Cihazları Bakımı	Deser Artıma	11.02.2020	11.02.2022
Site Temizlik Hizmeti	Eihale Ltd. Şti.	1.01.2021	1.01.2022
Kazan Brülör Boiler Bakım Hizmeti	Erensan A.Ş.	1.09.2020	1.09.2021
Site Asansör Bakım Hizmeti	KONE Asansör A.Ş.	01.06.2021	1.06.2022
Bahçe Bakım Peyzaj Düzenleme	Lobelya Peyzaj	22.03.2021	30.11.2021
Site İlaçlama Hizmeti	Maksimum İlaçlama	8.08.2021	8.08.2022
Okuma ve İsis Gider Paylaşım Hizmeti	Rensa Enerji Bilişim Danışmanlık	17.06.2019	17.06.2022
Otomatik Kapı Bakım Hizmeti	Teknosis San. Tic.	1.01.2021	1.01.2022
Site Web Sitesi Hizmeti	TTR Bilişim	8.10.2020	8.10.2021
Genleşme Tankı-Pompa Bakımı	Deniz Bobinaj	01.04.2021	01.04.2022
İşletme Hizmetleri Sözleşmesi	Spor Tesisi İşletmesi	31.10.2019	31.10.2029
Site Güvenlik Hizmeti	Tunga Güvenlik	01.03.2021	31.12.2021
Yangın Algılama ve İhbar Sistemi Bakımı	Ankara Netser	01.08.2021	01.08.2022
Havalandırma Sistemi Bakımı	Ankara Klima D	15.11.2020	15.11.2021
Jeneratör Bakımı	Alimar Jen.Mak.Ser.	20.03.2021	20.03.2022
Mali Müşavirlik Hizmeti	Eko Denetim Ser.Muh.	01.01.2021	31.12.2021
Jet Fanların Bakımı	DFN Proje Müh.	02.01.2021	31.12.2021
Bilgi İşlem Hizmet Alımı	ARTNET Bil.ve İltş.Tek.Ltd.Şti.	10.03.2021	10.03.2022
İş Sağlığı ve İş Güvenlik Hizmeti	SÖZ1 İş.Sağ.İş Güv.Müh.Taah.Tic.	20.03.2021	20.03.2022

BÖLÜM-5: BULVAR LOFT SİTE YÖNETİMİ FAALİYETLERİ HAKKINDA

1. **Güvenlik Hizmeti Hakkında:**

Güvenlik Hizmeti alınan Viya Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti. firması ile 01.01.2021-31.12.2021 dönemini kapsayan sözleşme görülen lüzum üzerine 28.02.2021 tarihi ile fesh edilmiştir. 01.03.2021 tarihinden başlamak üzere 31.12.2021 tarihine kadar süre için Tunga Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Ltd.Şti. firması ile sözleşme imzalanmıştır. Fesh edilen sözleşme bedeli aylık 85.941,66 TL iken yeni sözleşme bedeli aylık 77.946,39 TL olarak imzalanmış olup, aylık 7.995,27 TL tasarruf sağlanmıştır.

2. **Temizlik Hizmeti Hakkında:**

Temizlik hizmeti alınan E-İhale İnşaat Temizlik Danışmanlık Bilişim Gıda Sağlık Otomotiv Tic.Ltd.Şti. firması ile 01.01.2021-31.12.2021 dönemini kapsayan sözleşme bedeli TÜİK Verilerine göre %19,87 oranında artış uygulanması gerekirken (Artış Tutarı 9.463,98 TL/AY) firma ile karşılıklı mutabakatla sözleşme tutarından aylık 5.873,82 TL tasarruf sağlanmıştır.

3. **Asansör Bakım Onarım Hizmeti Hakkında:**

Asansör bakım hizmeti alınan KONE Asansör San. ve Tic.A.Ş. firması ile 01.06.2021-01.06.2022 dönemini kapsayan sözleşme bedeli TÜİK Verilerine göre %27,46 oranında artış uygulanması gerekirken (Artış Tutarı 12.062,79 TL/AY) firma ile karşılıklı mutabakatla sözleşme tutarından aylık 2.175,61 TL tasarruf sağlanmıştır.

4. **İlaçlama Hizmeti Hakkında:**

İlaçlama hizmeti alınan Maksimum İlaçlama Çevre Sağlığı Haşere ve Kemirgen Mücadele Hizmetleri firması ile devam eden sözleşme tutarı aylık 826,00 TL tutar sözleşme hükümlerine göre yıllık (TÜFE + ÜFE)/2 oranında arttırılması gerekirken firma ile karşılıklı mutabakatla arttırılmadan aynı tutarla devam edilmiştir.

5. **Bilgi İşlem Hizmeti Hakkında :**

Bilgi işlem hizmeti alınan ARTNET Bilgi ve İletişim Teknolojileri Ltd. Şti. firması ile devam eden sözleşme tutarı aylık 708,00 TL tutar sözleşme hükümlerine göre yıllık (TÜFE + ÜFE)/2 oranında arttırılması gerekirken firma ile karşılıklı mutabakatla arttırılmadan aynı tutarla devam edilmiştir.

6. **Aydınlatma Hizmetleri Hakkında:**

Blok kat hollerinde bulunan aydınlatmaların sensörleri sık sık arızalandığı için bazı kat hölü aydınlatmaları sürekli yanarak yenisiyle değiştirilmek zorunda kalınmaktaydı. Yüklenici firma ile görüşülerek bütün blokların kat hölü aydınlatmalarındaki tüm kontaktörler ile arızalı sensörler ücretsiz olarak değiştirilmektedir. (Şubat-2021)

BÖLÜM-6: BULVAR LOFT İCRA TAKİP LİSTESİ

30.06.2021 tarihi itibariyle Bulvar Loft Bünyesinde 8 bağımsız bölüm hakkında icra takibi başlatılmış olup toplam alacak tutarı 32.271 TL'dir.

TEŞEKKÜR EDERİZ.

YAYINLAYAN:

BULVAR LOFT SİTE YÖNETİM KURULU