

**INNOVIA 3 SİTE YÖNETİMİ**

**KONU: Faaliyet Raporu**

**INNOVIA 3 SİTESİ KAT MALİKLERİ/SİTE SAKİNLERİNE**

Innovia3 Site Yönetimi olarak 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde genel kurulun verdiği yetki ve alınan kararlar doğrultusunda çalışmalarını sürdürmüş olup, 01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait faaliyet raporu siz değerli Kat Maliklerinin tetkik ve görüşlerine sunulmuştur.

Sitemizin 2021 yılı İşletme Bütçesi Giderleri 31.12.2021 tarihi itibarı ile 19.598.819,26 TL olmuştur. 31.12.2021 tarihi itibarıyla nakit akışı, aidat tahsilat ve icra dosyaları hakkındaki tablolar aşağıdaki gibidir.

**01.01.2021-31.12.2021 NAKİT KASA DURUMU**

|   |                     |
|---|---------------------|
| KASA  | 21.158,57           |
| DENİZBANK   | 341.985,30          |
| DENİZBANK SANAL POS                                 | 137.244,22          |
| TÜRK EKONOMİ BANKASI (TEB) POS                      | 268.295,06          |
| TÜRK EKONOMİ BANKASI (TEB)                          | 593.433,83          |
| TÜRK EKONOMİ BANKASI (TEB)-DOLAR ( 74\$x13.8195 TL) | 1.022,64            |
| DENİZBANK DOLAR (275,04\$x9.4325 TL)                | 2.594,32            |
| <b>31.12.2021 TARİHLİ NAKİT TOPLAMI</b>             | <b>1.365.733,94</b> |

31.12.2021 tarihi itibarıyla tahakkuk eden aidat, fatura, yakıt avans ve yatırım bütçesinden 703.737,04 TL lik kısmi tahsil edilememiştir. Tahsil edilemeyen 703.737,04 TL alıcılar hesabının dağılımı aşağıdaki gibidir. Bu tutarların büyük kısmı Ocak ayının ilk haftası yapılan hizmet durdurma işlemi neticesinde tahsil edilmiş olup, 12.01.2021 tarihi itibarı ile bu tutar 562.726,87 TL dir.

**01.01.2021-31.12.2021 AİDAT**

|   |               |
|---|---------------|
| TAHAKKUK EDEN AİDAT TUTAR               | 13.011.834,60 |
| TAHAKKUK EDEN GECİKME TUTAR             | 98.520,62     |
| TAHSİL EDİLEN AİDAT TUTAR               | 12.648.646,09 |
| TAHSİL EDİLEN GECİKME BEDELİ TUTAR      | 91.566,57     |
| TAHSİL EDİLEMİYEN AİDAT TUTARI          | 363.188,51    |
| TAHSİL EDİLEMİYEN GECİKME BEDELİ TUTARI | 6.954,05      |

**01.01.2021-31.12.2021 ISINMA**

|   |              |
|---|--------------|
| TAHAKKUK EDEN ISINMA TUTAR              | 1.465.032,83 |
| TAHAKKUK EDEN GECİKME TUTAR             | 40.275,74    |
| TAHSİL EDİLEN ISINMA TUTAR              | 1.413.801,87 |
| TAHSİL EDİLEN GECİKME BEDELİ TUTAR      | 39.169,96    |
| TAHSİL EDİLEMİYEN ISINMA TUTARI         | 51.230,96    |
| TAHSİL EDİLEMİYEN GECİKME BEDELİ TUTARI | 1.105,78     |

**01.01.2021-31.12.2021 ORTAK ALAN ISINMA**

|  |            |
|--|------------|
| TAHAKKUK EDEN ORTAK ALAN ISINMA TUTAR      | 627.789,37 |
| TAHAKKUK EDEN GECİKME TUTAR                | 17.501,61  |
| TAHSİL EDİLEN ORTAK ALAN ISINMA TUTAR      | 607.542,73 |
| TAHSİL EDİLEN GECİKME BEDELİ TUTAR         | 14.566,56  |
| TAHSİL EDİLEMİYEN ORTAK ALAN ISINMA TUTARI | 20.246,64  |
| TAHSİL EDİLEMİYEN GECİKME BEDELİ TUTARI    | 2.935,05   |

Yeşilkent mah. 2011 Sokak No:18

Innovia 3 sitesi 34325 Esenyurt, İstanbul.T 0212 397 16 00

[www.innovia3.com](http://www.innovia3.com)

*M. Öner*

### 01.01.2021-31.12.2021 SICAK SU

|   |              |
|---|--------------|
| TAHAKKUK EDEN SICAK SU TUTAR            | 1.931.779,35 |
| TAHAKKUK EDEN GECİKME TUTAR             | 53.715,51    |
| TAHSİL EDİLEN SICAK SU TUTAR            | 1.884.673,45 |
| TAHSİL EDİLEN GECİKME BEDELİ TUTAR      | 50.184,92    |
| TAHSİL EDİLEMİYEN SICAK SU TUTARI       | 47.105,90    |
| TAHSİL EDİLEMİYEN GECİKME BEDELİ TUTARI | 3.530,59     |

### 01.01.2021-31.12.2021 YAKIT AVANS

|   |            |
|---|------------|
| TAHAKKUK EDEN YAKIT AVANS TUTAR         | 450.008,72 |
| TAHAKKUK EDEN GECİKME TUTAR             | 2.890,44   |
| TAHSİL EDİLEN YAKIT AVANS TUTAR         | 445.330,42 |
| TAHSİL EDİLEN GECİKME BEDELİ TUTAR      | 2.426,51   |
| TAHSİL EDİLEMİYEN YAKIT AVANS TUTARI    | 4.678,30   |
| TAHSİL EDİLEMİYEN GECİKME BEDELİ TUTARI | 463,93     |

### 01.01.2021-31.12.2021 YATIRIM BÜTÇESİ

|  |              |
|--|--------------|
| TAHAKKUK EDEN YATIRIM BÜTÇESİ TUTAR      | 1.249.993,68 |
| TAHAKKUK EDEN GECİKME TUTAR              | 77.235,99    |
| TAHSİL EDİLEN YATIRIM BÜTÇESİ TUTAR      | 1.093.129,93 |
| TAHSİL EDİLEN GECİKME BEDELİ TUTAR       | 33.343,39    |
| TAHSİL EDİLEMİYEN YATIRIM BÜTÇESİ TUTARI | 156.863,75   |
| TAHSİL EDİLEMİYEN GECİKME BEDELİ TUTARI  | 43.892,60    |

### 01.01.2021-31.12.2021 SOĞUK SU

|   |           |
|---|-----------|
| TAHAKKUK EDEN SOĞUK SU TUTAR            | 14.034,26 |
| TAHAKKUK EDEN GECİKME TUTAR             | 430,44    |
| TAHSİL EDİLEN SOĞUK SU TUTAR            | 12.551,31 |
| TAHSİL EDİLEN GECİKME BEDELİ TUTAR      | 372,41    |
| TAHSİL EDİLEMİYEN SOĞUK SU TUTARI       | 1.482,95  |
| TAHSİL EDİLEMİYEN GECİKME BEDELİ TUTARI | 58,03     |

Sitemizde, kurulduğundan bu yana açılan icra dosya sayısı 2.712 olup bunun 2.581 icra dosyası İNFAZ (tahsil edilen) edilmiştir. Halen açık ve kısmi tahsilat yapılmış 131 dosya bulunmakta olup TL karşılığı ise 226.981,24 TL dir. Konu ile ilgili hızlı bir takip süreci izlemektedir.

### 01.01.2021-31.12.2021 İCRA HESABI

|  |            |
|--|------------|
| TOPLAM AÇILAN İCRA DOSYA                           | 2712       |
| TAHSİL EDİLİP KAPATILAN İCRA DOSYA SAYISI          | 2581       |
| TAHSİL EDİLEMİYEN AÇIK DURUMDAKİ İCRA DOSYA SAYISI | 131        |
| İCRA DOSYALARINDAN TAHSİL EDİLECEK TUTAR *         | 226.981,24 |

\* 31.12.2021 tarihi itibarıyla 226.981,24 TL icra dosyalarından tahsil edilecek rakam gecikme bedeli hariç tutardır. Gecikme bedelleri dosya kapatıldığı zaman gelir kaydı yapılmaktadır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla 131 adet açık bulunan icra dosyalarının gecikme bedelleri 2021 yılı gelirinde görünmemektedir. Dosyalar kapatıldığı tarihte dosyaya ait gecikme bedelinin gelir kaydı yapılmaktadır. Ayrıca 16 dosyada kısmi ödeme mevcut olup henüz dosya kapatması yapılmadığından dolayı 1.167,02 TL alacak durumdadır.





01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında tedarikçi firmalara olan borç dökümü aşağıdaki gibidir.

### 01.01.2021-31.12.2021 CARİ HESAPLAR ( 320)

|   |                   |
|---|-------------------|
| İGDAŞ A.Ş.-SPOR SALONU*                             | 4.450,50          |
| ORT ELEKTRİK TOPTAN SATIŞ A.Ş.**                    | 259.295,55        |
| Değirmenci Hidrofor - Sefa Değirmenci               | 90.000,00         |
| Endam Havuz İnş.Makina San.Tic.Ltd.Şti              | 10.000,00         |
| Axa Hayat ve Emeklilik A.Ş.                         | 2.477,00          |
| Tmt Asansör Elektrik Turizim İnşaat San.Tic.Ltd.Şti | 22.943,92         |
| BT Yönetim Kubilay Odabaşı                          | 1.770,00          |
| <b>31.12.2018 TARİHLİ CARİ HESAP TOPLAMI</b>        | <b>390.936,97</b> |

\* **31.12.2021 tarihi itibarıyla İGDAŞ A.Ş' ye 4.450,50 TL bakiyemiz mevcut olup, İGDAŞ faturası son ödeme tarihi 23.01.2022 dir.**

\*\***31.12.2021 tarihi itibarıyla Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş ye 259.295,55 TL bakiyemiz mevcut olup, son ödeme tarihi 13.01.2022 dir. 12.01.2022 tarihinde ödenmiştir.**

01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında ödenecek Personel SGK ve Muhtasar cari hesap durumu aşağıdaki gibidir.

### 01.01.2021-31.12.2021 SGK-MUHTASAR

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ödenecek Vergi Ve Fonlar (Aralık 2021)*              | 34.307,94         |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri (Aralık 2021)** | 180.967,60        |
| <b>31.12.2021 TARİHLİ TOPLAM</b>                     | <b>215.275,54</b> |

\*Aralık 2021 dönemine ait 34.307,94 TL muhtasar tutarı 26.01.2022 tarihinde ödeme yapılacaktır.

\*\*Aralık 2021 SGK tutarı 180.967,60 TL 31.01.2022 tarihinde ödeme yapılacaktır.

01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında zamanında ödenen personel SGK tutarlarından 416.366,81 TL tutarında teşvik ve indirim sağlanmıştır. Sağlanan teşvik ve indirimle ilgili tablo aşağıdaki gibidir.

### 01.01.2021-31.12.2021 TARİHLERİ ARASI SGK'DAN ALINAN TEŞVİK VE İNDİRİM TUTALARI

|             | 05510 SAYILI KANUNDAN DOĞAN İNDİRİM %5(NORMAL PERSONEL) | 05510 SAYILI KANUNDAN DOĞAN İNDİRİM %5 (ÖZÜRLÜ PERSONEL) | 05510 SAYILI KANUNDAN DOĞAN İNDİRİM %5 TOPLAM | 6661 SAYILI KANUN GEREĞİ ASGARİ ÜCRET DESTEK TUTARI | 4857 SAYILI KANUNDAN DOĞAN İNDİRİM %100 (ÖZÜRLÜ PERSONEL TEŞVİĞİ) | 7252 SAYILI KANUNDAN DOĞAN İNDİRİM NORMAL PERSONEL | 7103 SAYILI KANUNDAN DOĞAN İNDİRİM | TOPLAM     |
|-------------|---|--|---|---|---|--|------------------------------------|------------|
| OCAK-ARALIK | 258.536,65  | 2.861,17   | 261.397,82                                    | 69.987,50   | 6.204,60  | 78.776,89  |                                    | 416.366,81 |

Yeşilkent mah. 2011 Sokak No:18

Innovia 3 sitesi 34325 Esenyurt, İstanbul.T (0212 397 16 60)

[www.innovia3.com](http://www.innovia3.com)

*M. İnanç*

01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arası Gelir-Gider tablosu aşağıdaki gibidir.

### Innovia 3

#### 01.01.2021-31.12.2021 Özet Gelir Gider Tablosu (Tahakkuk Esası)

#### INNOVIA-3 SİTE YÖNETİMİ

#### Gelir/Gider Tablosu ( 01.01.2021 31.12.2021 Tarihleri Arası)

| GELİRLER  |                       | GİDERLER   |                      |
|---|-----------------------|--|----------------------|
| <b>Diğer Gelirler</b>   |                       | <b>BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ</b>                   |                      |
| 4857 Sayılı Kanundan Doğan Sgk İndirimi- 100 (Özürü Personel Teşviğ | 6.204,60₺             | Asansör Bakı-Onarım Ve Malzeme Giderleri           | 272.776,53₺          |
| 6661 Sayılı Kanun Gereği Sgk İşveren Asgari Ücret Destek Tutarı     | 69.987,50₺            | Bahçe Bakım Ve Peyzaj Gideri                       | 360.491,69₺          |
| 7252 Sayılı Kanundan Doğan Sgk İndirimi                             | 78.776,89₺            | Bariyer Turnike Ve Güvenlik Sistemleri Bakım Gider | 31.753,82₺           |
| Diğer Gelirler  | 526.544,10₺           | Cctv Kamera Sistemleri-Telsiz Kullanım Ve Otomasyo | 19.779,00₺           |
| Diğer Olağandışı Gelir (Mutabakat Farkı)                            | 80.099,63₺            | Elektrik-Mekanik Altyapı Giderleri                 | 527.797,89₺          |
| Döviz Kur Geliri  | 1.991,66₺             | Fitnees Bakım Ve Onarım Gideri ( demirbaş Bakım Ve | 84.106,75₺           |
| Faiz Geliri   | 98.943,18₺            | Havuz-Gölet Ve Kimyasal Gideri                     | 339.388,50₺          |
| Livingroom Kiralama Geliri  | 5.500,00₺             | İlaçlama Ve Pest Kontrol Gideri                    | 16.343,00₺           |
| Personel Elbise Bedeli Kesintisi                                    | 6.734,48₺             | Jeneratör Bakım Gideri                             | 12.626,00₺           |
| Personel Yemek Kesintisi Geliri                                     | 3.007,11₺             | Kesintisiz Güç Güç Kaynağı Gideri                  | 200.204,37₺          |
| Pilates Ders Ücreti   | 1.500,00₺             | Otopark-Bina İçi Duman Isı Gaz yangın Alarm Sistem | 8.032,26₺            |
| Sgk İndirimi - 05510 Sayılı Kanundan Doğan 5                        | 261.397,82₺           | Sihhi Tesisat Pompası Hidrofor - Boylar Bakım Gide | 184.784,22₺          |
| Sigorta Hasar Bedeli Geliri   | 179.286,14₺           | <b>Toplam</b>                                      | <b>2.058.084,03₺</b> |
| Site Kimlik Kartı   | 81.774,37₺            | <b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>                            |                      |
| Zorunlu Özel Güvenlik Mali Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi Geliri    | 331,03₺               | Haberleşme Ve İnternet Giderleri                   | 36.945,65₺           |
| <b>Toplam</b>   | <b>1.402.078,51₺</b>  | Huzur Hakkı Gideri                                 | 42.920,00₺           |
| <b>Tahakkuk Gelirleri</b>   |                       | Jeneratör Yakıt Giderleri                          | 7.125,66₺            |
| Aidat Tahakkuk Geliri   | 13.011.834,60₺        | Mutfak Giderleri (Ofis Çay, Şeker Damacana Su)-Tem | 53.925,93₺           |
| Gecikme Bedeli Tahakkuku Geliri                                     | 122.721,34₺           | Noter Ve İcra Masraf Gideri                        | 50.093,25₺           |
| Isınma Tahakkuk Gelirleri   | 1.465.032,83₺         | Ofis Kırtasiye - Bilgisayar Araç Ve Gereç Giderler | 141.076,46₺          |
| Ortak Alan Isınma Tahakkuk Geliri                                   | 627.789,37₺           | Oto Kiralama Ve Yakıt Giderleri                    | 53.014,39₺           |
| Sıcak Su Tahakkuk Geliri  | 1.931.779,35₺         | Postalama Ve Kargo Gideri                          | 46.769,87₺           |
| Soğuk Su Tahakkuk Geliri  | 13.270,69₺            | Site Kimlik Kartı Ve Ogs Alım Giderleri            | 10.364,40₺           |
| Yakıt Avans Tahakkuk Geliri   | 450.008,72₺           | Site Yönetimi Ofis Program Gideri                  | 84.048,20₺           |
| Yatırım Bütçesi Tahakkuk Geliri                                     | 1.249.993,68₺         | Temizlik Malzeme Giderleri ( Çöp Poşeti, Kimyasal  | 377.717,94₺          |
| <b>Toplam</b>   | <b>18.872.430,58₺</b> | Traktör Yakıt Ve Bakım Onarım Giderleri            | 21.599,69₺           |
|   | <b>20.274.509,09₺</b> | Yangın Söndürme Ve Yangın Sistemleri Bakım Giderle | 134.250,37₺          |

Yeşilkent mah. 2011 Sokak No:18

Innovia 3 sitesi 34325 Esenyurt, İstanbul.T 0212 397 3000

[www.innovia3.com](http://www.innovia3.com)



|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Toplam</b>                                      | <b>1.059.851,81₺</b>  |
| <b>DANIŞMANLIK GİDERLERİ</b>                       |                       |
| Avukat Vekalet Ücret Gideri                        | 55.982,37₺            |
| İşyeri Hekimi Ve İş Güvenliği Hizmet Bedeli Gideri | 39.075,84₺            |
| Muhasebe Denetim Giderleri                         | 36.268,90₺            |
| Yönetim Danışmanlık Hizmet Giderleri               | 421.260,00₺           |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>552.587,11₺</b>    |
| <b>DİĞER OLAĞANDIŞI GİDERLER</b>                   |                       |
| Diğer Olağandışı Gider Ve Zarar (Mutabakat Farkı)  | 33.869,09₺            |
| Yakıt Avans İadesi                                 | 450.024,70₺           |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>483.893,79₺</b>    |
| <b>ENERJİ GİDERLERİ</b>                            |                       |
| Fitnees Isınma Gideri                              | 17.840,50₺            |
| Ortak Alan Elektrik Gideri                         | 2.665.706,59₺         |
| Ortak Alan Isınma Gideri                           | 2.804.417,00₺         |
| Ortak Alan Su Gideri                               | 939.614,00₺           |
| Yönetim Binası Isınma Gideri                       | 9.046,00₺             |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>6.436.624,09₺</b>  |
| <b>FİNANSMAN GİDELERİ</b>                          |                       |
| Banka Masrafları ( Havale, Eft Giderleri, Kur Gide | 6.761,45₺             |
| Pos Tahsil Komisyon Giderleri                      | 2.810,76₺             |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>9.572,21₺</b>      |
| <b>YATIRIM BÜTÇE GİDERLERİ</b>                     |                       |
| Asansör Gideri                                     | 373.726,06₺           |
| Mekanik Gider                                      | 463.907,88₺           |
| Ortak Alan Sigorta Gideri                          | 407.014,70₺           |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>1.244.648,64₺</b>  |
| <b>YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ</b>                  |                       |
| Danışman Ve Özel Güvenlik Giderleri                | 2.593.984,93₺         |
| Fitnees personel Giderleri                         | 171.189,76₺           |
| İdari Ve Teknik Personel Giderleri                 | 2.005.110,37₺         |
| Kıdem Tazminatı                                    | 564.341,01₺           |
| Muhtasar ve Sgk Beyannamesi için Ödenen Damga Ve   | 836,00₺               |
| Personel Kıyafet Giderleri                         | 99.306,05₺            |
| Personel Mali Sorumluluk Sigorta Giderleri         | 1.017,73₺             |
| Personel Yemek Giderleri                           | 649.884,48₺           |
| Temizlik Personel Giderleri                        | 2.084.089,80₺         |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>8.169.760,13₺</b>  |
| <b>Gelir Fazlası</b>                               | <b>259.487,28₺</b>    |
|  | <b>20.274.509,09₺</b> |

*M. Öner*

01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında aidat ve fatura tahsilatları dışında oluşan diğer gelirler hesabını oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir.

## 01.01.2021-31.12.2021 DİĞER GELİRLER

|  |            |
|--|------------|
| POSTA KUTUSU HASAR BEDELİ  | 1.500,00   |
| TERMOSTATİK VANA DEĞİŞİM BEDELİ-KOKU GİDERİCİ                          | 4.525,00   |
| REKLAM GELİRİ  | 21.950,00  |
| TABELA-SAKSI-KAMERA HASAR BEDELİ                                       | 3.158,00   |
| ASANSÖR HASAR BEDELİ   | 47.355,45  |
| ORTAK ALAN SİGORTA KOMİSYON İADESİ                                     | 14.500,00  |
| HURDA GELİRLERİ  | 3.250,00   |
| LİVİNGROOM KİRA  | 5.500,00   |
| BOYA HASAR BEDELİ  | 3.250,00   |
| BARİYER HASAR BEDELİ   | 1.355,50   |
| 8523935400 no lu abonenin CK Boğaziçi Elektrik Abone Bedeli İade Alımı | 23.343,10  |
| AYDINLATMA HASAR BEDELİ  | 250,00     |
| ATM KİRA   | 186.790,87 |
| VODOFONE-TURKCELL-ASAY İLETİŞİM  | 209.816,18 |
| SİGORTA HASAR GELİRLERİ*   | 179.286,14 |

\*01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında 11 adet Sigorta Hasar Dosya bedeli olarak 179.286,14 TL gelir olarak kaydedilmiştir.

- \*İdari birim personel sayısı : 9
- \*Teknik birim personel sayısı : 15
- \*Güvenlik birimi personel sayısı : 25
- \*Danışman(Bekçi) personel sayısı: 19
- \*Spor salonu personel sayısı : 6
- \*Temizlik birimi personel sayısı : 35

## INNOVIA 3. ETAP SİTE YÖNETİMİ

**Yönetim Kurulu Başkanı**  
**Murat YAZKAN**



**Yönetim Kurulu Başkan Yrd.**  
**Murat ÖNER**

