

S.S. FEZA KONUT YAPI KOOPERATİFİ
2014 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN
DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 13.04.2014
İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2013 – 31.12.2013
Rapor Düzenleme Tarihi : 03 NİSAN 2014
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 03 NİSAN 2014

I. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ


- 1.Yönetim Kurulu üyeleri üyelik şartlarını Kooperatifler yasası ve Ana Sözleşmeye göre taşımaktadır.
2. İnceleme dönemimiz içerisinde Yönetim Kurulu toplantı çoğunluğunu kaybetmemiştir.
3. İncelemenin ait olduğu dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında dava açılmamıştır.
4. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulca tespit edilen ödemelerin dışında veya belirlenen tutarların üzerinde bir ödeme yapıldığı saptanmamıştır.
5. Devam eden imalat ve inşaat işlerinde Genel Kurul kararlarına uyulmadığına dair bir husus saptanmamıştır.
6. Yönetim Kurulu üyeleri ile Kooperatif çalışanlarının Kooperatifle, yaptığı işin konusuna giren bir ticari muamele yapıldığı saptanmamıştır.
7. Genel Kurulca daha öncekilerin dışında yeni taşınmaz alım kararı yoktur.
8. Kooperatifte defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde bir zorluk gösterilmemiştir.
9. Yönetim Kurulu Çalışma Raporu gerçek durumu ve gelişmeleri yansıtmaktadır.
10. Kooperatif çalışanlarına ödenen ücretlere dair SSK primleri yatırılmaktadır.

II- ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi Ana sözleşmeye uygun düzenlenmiştir.
2. Ortakların hisse devirleri ve yeni ortaklar için alınan Yönetim Kurulu Kararları

A. Devirler:

Sıra No.	Devreden	Devralan	Yönetim Krl. Tarih No.
1	Engin SEÇKİN	Metin AKGÜL	10-05/2013 - 2013/14
2	Orhan AMCAOĞLU	Agah BERKSON	12/06/2013 - 2013/17
3	M. Akif BENLİGİL	Gülseren AKMANİS	10/07/2013 - 2013/19



4	Serhan Atif ABAÇ	Pakize Canan ÜNDÜCÜ	12/09/2013 - 2013/24
5	Sevil CİVELEK	Asker KARTARI	16/09/2013 - 2013/25
6	Mehmet Tarık YÖNEY	Kemal Ata ÇETİNÖRS	07/10/2013 - 2013/26
7	Atalay ÖZDEMİR	Aysel ÇELİK	07/11-2013 - 2013/30

B. Yeni Kaydedilen Ortaklar

Sıra No.	Devreden	Yönetim Krl. Tarih No.
1	Serpil İLİKKAN	17/07/2013 - 2013/20

3. a) Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Defteri kayıtlarına uygundur.
b) Oy kullanma hakkı olmayan ortaklar, listelerde yer almamıştır.
4. Genel Kurulca kararlaştırılan ortak sayısının üzerinde ortak kaydedilmemiştir.
5. İnceleme döneminde ortak ihraç edilmemiştir.
6. Kooperatif ortakları tarafından denetim kuruluna, Kooperatif Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları hakkında, (incelemenin ait olduğu dönem içinde) her hangi bir şikayet olmamıştır.
7. Yönetim kurulu, ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine uygun davranmıştır.

III- TÜRK TİCARET KANUNU GEREĞİ TUTULMASI ZORUNLU OLAN DEFTER VE BELGELER

Defter Adı:	Noter	Tasdiki		Kayıt. Uygun.		
		(Açılış)	(Kapanış)			
	Var Yok	Tarih No:	Noter Adı	Tarih No:	Noter Adı	
1 Yevmiye Defteri	Var	28/12/2012/ 34758	Ankara 43. Noterliği	31/03/2014 / 06451	Ankara 43. Noterliği	Uygun
2 Defter-i Kebir	Var	28/12/2012 / 34760	Ankara 43. Noterliği	27/03/2014 / 07507	Ankara 10. Noterliği	Uygun
3 En. ve Bilanço Def.	Var	28/12/2012/ 34759	Ankara 43. Noterliği	27/03/2014 / 07566	Ankara 10. Noterliği	Uygun
4 Yön. Krl Karar Def.	Var	14/02/2013/ 04599	Ankara 25. Noterliği	30/01/2014 / 03326	Ankara 25. Noterliği	Uygun
5 Gen.Krl. Karar Def.	Var	29/01/1996/2440	Ankara 7. Noterliği			Uygun
6 Ortak Kayıt Defteri	Var	12/06/1995/15155	Ankara 7. Noterliği			Uygun

1. Envanter defterine bilançolar işlenmiştir.
2. Defter ve belgeler 10 yıl süreyle saklanmaktadır.
3. Tahsilat ve ödemeler kanunen geçerli belgelere dayanmaktadır.

IV- BİLANÇO, GELİR GİDER FARKI HESABI VE MALİ DURUM

1. Bilanço ve Gelir/Gider Tablosu, kayıtlara ve muhasebe standartları ve ilkelerine uygundur.

2. Bir önceki yıla ait Tahmini Bütçe ile gerçekleşen bilanço yaklaşık olarak uyumludur.

GELİRLER	ÖNGÖRÜLEN	GERÇEKLEŞEN	%
1. Aidat Gelirleri (2012 Yılından Devreden Net Alacağı Dahil)	497.825,09.-TL	501.125,04.TL	100,66
2. Gecikme Zamları	5.490,63.-TL	18.187,30.-TL	331,24
3. Su Tüketim Gelirleri	60.000,00.-TL	46.873,44.-TL	78,12
4. Elektrik Kullanım Gel.	80.000,00.-TL	64.505,55.-TL	80,63
5. Taşıtl Gelirleri	750,00.-TL	228,80.-TL	30,51
6. Kira Gelirleri	6.000,00 TL	5.413,56.-TL	90,23
7. Diğer Gelirler (Banka Faiz Gel.)	100.000,00 TL	126.594,44.-TL	126,59

GİDERLER	ÖNGÖRÜLEN	GERÇEKLEŞEN	%
1. Büro Giderleri	132.150,00.-TL	126.723,65.-TL	95,89
2. Site Giderleri	659.500,00.-TL	840.682,15.-TL	127,47
3. Huzur Hakları	27.000,00.-TL	19.958,44.-TL	73,92
3. Demirbaş Alımları	121.000,00.-TL	90.805,20.-TL	75,05

3. Hazır Değerler

Tutar

1. Kasa	626,46.-TL
2. Banka	1.714.336,50.-TL
Vadeli:	1.709.299,67.-TL
Vadesiz	5.036,83.-TL
3. Diğer Hazır Değerler (Posta Çeki)	3.450,00.-TL

4. Menkul Kıymetler

1. Ak Bank Repo Hs.	10.000,00.-TL
---------------------	---------------

5. Kooperatif Alacakları

Alacağın Türü

I. Ticari alacaklar:

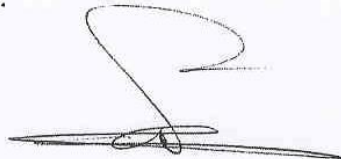
Alacak Senetleri

655 Nolu üyemizin Aidat Borcuna karşılık vermiş olduğu 2.500,00.-TL'lik Senedinden kalan 1.000,00 TL'lik Bakiyedir.

Verilen Depozito ve Teminatlar:

46 Konut elektrik depozitosu, su pompalarının depozitosu ile site elektrik depozitosunu ve merkez büro ASKİ Güvence bedelini göstermektedir. 31.12.2012 tarihi itibariyle enflasyon düzeltmesi yapıldıktan sonra 24.480,94 TL'dir.

Dökümü şöyledir:



TEK Elektrik Depozitosu (1993 Yılı)	:	1.863,46 TL
Turizm Bakanlığı (1984 Yılı)	:	4.161,97 TL
1987 Yılında Verilen Depozitolar	:	1.077,10 TL
Su Pompaları Elektrik Depozitosu	:	2.157,83 TL
46 Konut Elektrik Depozitosu	:	9.503,47 TL
TEDAŞ Muğla'ya Site Elektrik Depozitosu	:	5.655,83 TL
ASKİ Güvence Bedeli	:	61,28 TL

II. Ortaklardan alacaklar

ORTAK ÜYE AİDATLARI

31.12.2013 tarihi itibariyle 96 ortaktan 47.195.55.-TL aidat alacağı olduğu tespit edilmiştir.

1. Avanslar

Avans hesabında toplam 10.391,07. TL devam eden avans görülmüştür ve bunun dökümü aşağıdaki gibidir;

<u>Avans Verilen Kişi</u>	<u>Konusu</u>	<u>Tutar</u>	<u>Kap. Tarihi</u>
Ertay İnş.Ltd.Şti.	İş Avansı	3.950,00.-TL	Devam ediyor.
Fazlı ÖZDEMİR	İş Avansı	1.712,68.-TL	Devam ediyor.
Atak İnşa.t (S.S.K: Primleri)	İş Avansı	448,30.-TL	Devam ediyor.
Serdar ÇINAR (Site Mtd.)	İş Avansı	403,52.-TL	Devam ediyor.
İlker KAHYAOĞLU	İş Avansı	926,57.-TL	Devam ediyor.
S.S. Başko İşletme Koop.	İş Avansı	2.750,00.-TL	Devam ediyor.
Müşerref SEYHUN	İş Avansı	200,00.-TL	Devam ediyor.

2. Kooperatif Borçlarının Dökümü

<u>Borcun Konusu</u>	<u>Alacaklısı</u>	<u>Tutar</u>
Ticari Borç	Yavuz Selim Ahşap	30.0000,00TL
Ticari Borç	Ekonsu Membran Tic. AŞ	3.202,59 TL
Ticari Borç	Fıstıkçılar İnş. Taah. Tic. LTD ŞTİ.	2.336,89 TL
Ticari Borç	Hisar Akaryakıt Tic.Ltd.Şti.	1.390,00 TL
Ticari Borç	Avukatlık Ücret Borçları	1.470,00 TL
İşçi Ücretleri	Site ve Büro pers. Aralık 2013 Ayı Ücret Borçları	17.143,52 TL
Vergi ve Fonlar	31/12 itib. İle Huzur hak. Kira Ser. Mes. Stopajları	8.822,46.TL
Prim borcu	31/12 itib.ile Site Büro Pers. SGK prim borcu	7.633,32.TL
Ortaklara	Ortakların ileriki aylar için peşin ödemeleri	27.825,38.TL

3. Ortaklardan;

<u>Toplam Alacak Miktarı</u>	<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
2013 Aidatı	497.870.12-TL	
2012 Yılından Dv.Aidat Alc.	22.625.09-TL	
Toplam	520.495,21-TL	501.125.04.-TL 19.370,17.TL

Tahakkuk Eden Gecikme Zammı**Tahsil Edilen****Bakiye**

Geçmiş yıllarla tahakkuk eden G. zamları ile birlikte toplam olmak üzere;

294.389,89 -TL

262.535,94.-TL

31.853,95.-TL

III. Kooperatifin Ödediği Faiz

Kooperatifin muhasebe kayıtlarının incelenmesi sonucunda herhangi bir faiz ödemesi saptanmamıştır.

IV. Kooperatifin Ödediği Gecikme Cezası

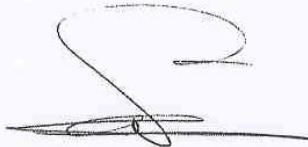
- 1- Kooperatifin muhasebe kayıtlarının incelenmesi sonucunda herhangi bir gecikme cezası ödemesi saptanmamıştır.
- 2- Genel Yönetim Giderlerinin usulüne uygun, Kooperatifin iş hacmiyle uyumlu olduğu görülmüştür.
- 3- İlgili faaliyet döneminde gerçekleşen farkın 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ve Ana sözleşmesine uygun olarak işlemlerinin yapıldığı görülmüştür. Ortakların aidatlarını zamanında ödemeye çalışmaları Kooperatifin işleyişine olumlu katkı yapacaktır.

V- ARSA ALIMI VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI

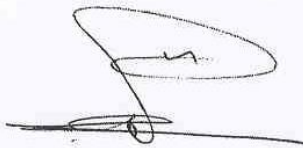
1. a) Yeni arsa alımı: Söz konusu değildir.
2. b) Yapılan Arsa Tahsisi: Kooperatifler Birliğine ya da başka bir Kooperatife, herhangi bir arsa tahsisi söz konusu değildir.

VI- DENETİM FAALİYETİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR :

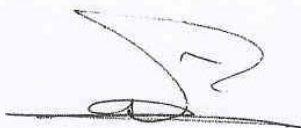
1. Kur'a Çalışması :1998 yılında yapılmıştır.
2. Tapu işlemleri: 2003 yılından buyana devam etmektedir. 2952 Parsel deki Dupleks (eski) konutlardan kura sonucu sahipleri belirlendiği halde teslim alınmayan 2 adet taşınmazın mülkiyeti dönem itibariyle Kooperatif üzerinde görülmektedir. Bu binaların Emlak vergileri tüm ortakların ödediği aidatlardan karşılanmaktadır.
3. Tasfiye Çalışması: Tapu devirleri tamamlanmadığından, yargıya intikal eden davalarda sonuçlanmadığından tasfiye aşamasına gelinememiştir.
4. 2013 bütçesinde öngörülen inşaat ve yatırım harcamalarının Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2013 Yılı Faaliyet Raporunda belirtilen şekilde gerçekleştirildiği Site'de Kurulumuzca yerinde yapılan inceleme ile görülmüş ve tespit edilmiştir. Yatırım ve inşaat harcamalarında bütçe ödeneklerini aşan bir durum bulunmamaktadır.



5. Kooperatif Genel Kurulunca kabul edilen 2013 bütçesinde Site giderleri için 659.500.- TL öngörülmüş iken inşaat harcamalarının da site bakım onarım giderleri içerisinde muhasebeleştirilmesinden dolayı site giderleri 863.500,00.-TL ulaştığı görülmektedir. Site giderlerinin detaylarında ise 236.819,56.-TL'nin inşaat harcamaları ve site bakım onarım giderleri olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda bütçede 204.000,00.-TL olarak kabul edilen inşaat harcamalarının site bakım onarım giderlerinde topluca yer almasından dolayı ne kadarının inşaat, ne kadarının site bakım onarım gideri olduğu tam olarak tespit edilememektedir. Bundan böyle bütçe ödeneklerinin takibini kolaylaştırmak amacıyla inşaat harcamalarının ayrı bir hesapta toplanması gerektiği düşünülmektedir.
6. 31.12.2012 tarihi itibariyle vadeli mevduat hesaplarında 1.893.346,01 TL bulunmakta iken, 31.12.2013 tarihi itibariyle söz konusu bakiye 1.709.299,67 TL ye düşmüştür. Aradaki negatif fark faiz gelirlerine rağmen 184.046.34 TL dir . Bu miktarın cari harcamalar için kullanıldığı anlaşılmaktadır. Bu bağlamda, bütçe gider kalemlerinin vadeli mevduat anapara ve faiz gelirlerine dokunmadan karşılanabilmesi için aidatların tahminen üye başına aylık 272,00 TL olması gerektiği hesaplanmaktadır.
7. Sitede yaptığımız incelemelerde bazı üyelerimize ait su ve elektrik sayaçlarının doğru çalışmadığı tespit edilmiştir. Uyarımız üzerine söz konusu su ve elektrik sayaçları Kooperatif yönetimi tarafından değiştirilmiştir.
8. Kooperatif mülkiyetinde bulunan iki aracın 2012 yılına ait Motorlu Taşıtlı Vergisi 2. Taksiti süresi içerisinde ödenmemiş ve gecikme cezası tahakkuk etmiştir. Kooperatif yönetiminin bu konuda daha dikkatli olması gerekmektedir.
9. Kooperatif hesaplarının bulunduğu İş Bankası Yenişehir Şubesi 19.07.2011 tarihinde Kooperatif adına olması gereken TL.2.556.80 lık bir vergi ödemesini yanlışlıkla başka bir mükellefin adına yapmıştır. İş Bankası nezdinde yaptığımız girişimler sonucunda hatalı ödeme işlemi düzeltilmiştir.
10. 19.03.2012 tarihinde davacı Ahmet Yusuf Atalay'ın avukatı Halil İlker Çelik'e Kooperatif Avukatı Sn.İlker Kahyaoğlu tarafından yapılan ödemede hatalı gelir vergisi stopajı yapılmıştır. Bu nedenle, Sn. İlker Kahyaoğlu üzerinde bulunan avans kapatılmamaktadır. Bu konunun Kooperatif yönetimi tarafından çözümlenmesi gerekmektedir.
11. 3. şahıslara ikram hariç, harcırah alınan görev seyahatlerinde ayrıca yemek faturası ibraz edilmemelidir. Yapılan ikramın da kime yapıldığı hususu açıklanmalıdır.
12. Kooperatife ait araçların tamir bakım faturalarına faturayı kesen servis tarafından aracın plakası ve yapılan işin mahiyeti mutlaka yazılmalıdır.



13. Bankalara verilen EFT ve havale talimatlarında lehdarın kimliği ve hesap numarası bulunmakla birlikte hangi amaç ve harcama için yapıldığına dair bir belge veya açıklama bulunmamaktadır. Denetim ve takip kolaylığı için talimatların Kooperatifte kalan nüshalarına işin mahiyeti ile ilgili fatura veya harcama belgesinin bir örneği eklenmelidir.
14. Fatura ve harcama belgelerinin bir kısmında bu fatura ve harcama belgesinin ne amaçla alındığı ve nerede kullanıldığına dair yeterli açıklama bulunmamaktadır. Bütün fatura ve belgelerde bu hususa özen gösterilmesi gerektiği kanısındayız.
15. Yapılan bir ihbar üzerine Feza Kooperatifi hakkında başlatılan vergi soruşturması halen devam etmekte olup, henüz bir neticeye bağlanmamıştır.
16. Başko ile ortak kullanılan su deposunun mülkiyet hakkı ile ilgili ihtilafın Mahkeme nezdinde uzlaşma ile çözümlendiği ve bahse konu su deposu üzerinde Kooperatif lehine irtifak hakkı tesis edildiği görülmüştür.
17. Kooperatif merkezinde ortaya çıkan parasal işlemlerin hemen hemen tamamının hesaben (banka aracılığıyla) gerçekleştirildiği tespit edilmekle birlikte, Sitede halen özellikle yaz sezonunda aylık aidat, su ve elektrik paraları nakden tahsil edilmektedir. Bu tür tahsilat ve ödemelerin de hesaben yapılması için gerekli çalışmaların başlatılması gerekmektedir.
18. Kooperatif üzerine kayıtlı, ancak kullanılmayan cep telefon abonelikleri bulunmakta ve bunlara gereksiz yere her ay sabit ücret ödenmekte idi. Uyarımız üzerine, rapor tarihi itibarıyla söz konusu hatların iptali için gerekli girişimde bulunulmuştur.
19. Kooperatifin vadeli mevduat hesaplarının büyük bölümü İş Bankası nezdinde açılmıştır. Ancak, İş Bankası Kooperatife sunduğu bankacılık hizmetlerinden düşük ücret almasına rağmen genel politikalarına uygun olarak bu vadeli hesaplara diğer bankalara göre düşük faiz uygulamaktadır. İş Bankasından alınan hizmet karşılığında bir miktar mevduat tutulmakta birlikte Kooperatifin kalan vadeli mevduat hesapları için piyasa araştırması yapılarak en uygun şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir.
20. Sitede yönetim ofisinde kullanılmakta olan masa üstü bilgisayar çok eski bir model olup, ihtiyaca cevap vermemektedir. En kısa zamanda site yönetim ofisinde kullanılmak üzere yeni bir bilgisayar alınması uygun olacaktır.



SONUÇ :

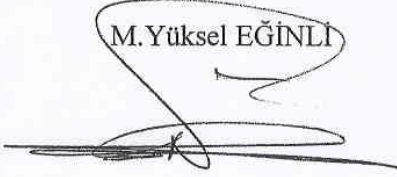
Kooperatifin işlem ve hesaplarının incelenmesi sonucunda, Yönetim Kurulu'nun ibra edilmesi kanaatine ulaşılmış olup, durum Genel Kurulun takdirine sunulur.

Raporumuz Genel Kurulun takdirlerine saygı ile arz olunur.

DENETİM KURULU

ÜYE

M.Yüksel EĞİNLİ



ÜYE

SELİM DİNDAR

