

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

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 26.04.2015
İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2014 – 31.12.2014
Rapor Düzenleme Tarihi : 07 NİSAN 2015
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 07 NİSAN 2015

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	Nurten TOLUN	Darüşşafaka Cemiyeti	30-09/2014 - 2014/14
2	Cahide Zafer AKSOY	Ahmet – Nüket TALAY	30/09/2014 - 2014/14
3	Darüşşafaka Cemiyeti	Nimet ALTAY	30/09/2014 - 2014/14

B. Yeni Kaydedilen Ortaklar

Sıra No.	Devreden	Yönetim Krl. Tarih No.
1	Yeni Kaydedilen Ortak Bulunmamaktadır.	

C. Veraseten Devirler

Sıra No.	Devreden	Devralan	Yönetim Krl. Tarih No.
1	Atilla YILMAZ	Varisleri	01-04/2014 - 2014/05
2	Mustafa ŞAHİN	Varisleri	21/10/2014 - 2014/16
3	Hakkı Şadan GÜRDAY	Varisleri	27/10/2014 - 2014/17

- a) Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Defteri kayıtlarına uygundur.
b) Oy kullanma hakkı olmayan ortaklar, listelerde yer almamıştır.
- Genel Kurulca kararlaştırılan ortak sayısının üzerinde ortak kaydedilmemiştir.
- İnceleme döneminde ortak ihraç edilmemiştir.
- Kooperatif ortakları tarafından denetim kuruluna, Kooperatif Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları hakkında, (incelemenin ait olduğu dönem içinde) her hangi bir şikayet olmamıştır.
- 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)			
	<u>Var</u> <u>Yok</u>	Tarih No:	Noter Adı	Tarih No:	Noter Adı	
1 Yevmiye Defteri	Var	27/12/2013/ 31282	Ankara 43. Noterliği	03/04/2015 /08552	Ankara 25. Noterliği	Uygun
2 Defter-i Kebir	Var	27/12/2013 / 31283	Ankara 43. Noterliği	03/04/2015 /08551	Ankara 25. Noterliği	Uygun
3 En. ve Bilanço Def.	Var	27/12/2013/31284	Ankara 43. Noterliği	03/04/2015 / 08550	Ankara 25. Noterliği	Uygun
4 Yön. Krl Karar Def.	Var	30/01/2014/ 03326	Ankara 25. Noterliği	28/01/2015 / 02436	Ankara 10. 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.

<u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Aidat Gelirleri (2013 Yılından Devreden Net Alacağı Dahil)	556.770,17.-TL	524.018,97.TL	94,12
2. Gecikme Zamları	5.018,47.-TL	3.878,41.-TL	77,28
3. Su Tüketim Gelirleri	50.000,00.-TL	46.191,17.-TL	92,38
4. Elektrik Kullanım Gel.	65.000,00.-TL	68.864,44.-TL	105,95
5. Taşıtl Gelirleri	500,00.-TL	211,86.-TL	42,37
6. Kira Gelirleri	6.500,00 TL	5.954,91.-TL	91,61
7. Banka Faiz Gelirleri	105.000,00 TL	140.326,32.-TL	133,64
7. Diğer Gelirler (Dava/İcra Gel.)	.00 TL	3.334,54.-TL	,00

<u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Büro Giderleri	140.400,00.-TL	138.895,28.-TL	98,93
2. Site Giderleri(İnşaat İşl. Dahil)	790.501,00.-TL	850.400,06.-TL	107,58
3. Huzur Hakları	11.000,00.-TL	10.861,62.-TL	98,74
3. Demirbaş Alımları	30.000,00.-TL	27.697,81.-TL	92,33

3. Hazır Değerler

	<u>Tutar</u>
1. Kasa	1.226,52.-TL
2. Banka	1.403.286,79.-TL
Vadeli:	1.382.532,16.-TL
Vadesiz	20.754,63.-TL
3. Diğer Hazır Değerler (Posta Çeki)	4.805,00.-TL

5. Kooperatif Alacakları

Alacağın Türü

I. Ticari alacaklar:

Verilen Depozito ve Teminatlar:

46 Konut elektrik depozitosu, su pompalarının depozitosu ile site elektrik depozitosunu ve merkez büro ASKİ Güvence bedelini göstermektedir. Geçtiğimiz yıllarda enflasyon düzeltmesi

yapılması nedeniyle verilen depozito ve teminatlar gerçek durumu yansıtmamakta olup, 31.12.2014 tarihi itibariyle 24.480,94 TL'ye ulaşmış görünmektedir.

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

31.12.2014 tarihi itibariyle 104 ortaktan 72.088.01.-TL aidat alacağı olduğu tespit edilmiştir.

1. Avanslar

Avans hesabında toplam 9.615,24. TL devam eden avans görülmüştür ve bunun dökümü aşağıdaki gibidir;

Bu avanslardan artık tahsili mümkün olmayanların gider yazılarak Koop. Bilançosunda yer almamasının sağlanması gerekmektedir. Başko İşl. Koop. Üzerinde görülen avans ortak su deposu ile ilgili olup, gerekli harcama belgeleri temin edilerek kapatılmalıdır.

<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 Müd.)	İş Avansı	754,26.-TL	Devam ediyor.
S.S. Başko İşletme Koop.	İş Avansı	2.750,00.-TL	Devam ediyor.

2. Kooperatif Borçlarının Dökümü

<u>Borcun Konusu</u>	<u>Alacaklısı</u>	<u>Tutar</u>
Ticari Borç	Ks Teknoloji Güvenlik	2.660,00TL
Ticari Borç	Ekonsu Membran Tic. AŞ	6.463,36 TL
Ticari Borç	Fıstıkçılar İnş. Taah. Tic. LTD ŞTİ.	1.016,57 TL
Ticari Borç	Hisar Akaryakıt Tic.Ltd.Şti.	1.373,00 TL
Ticari Borç	Güven Elektrik Otomasyon Sistemleri	424,00 tl
Diğer Ticari Borç	Avukatlık Ücret Borçları	3.639,58 TL
İşçi Ücretleri	Site ve Büro pers. Aralık 2014 Ayı Ücret Borçları	16.931,54 TL
Vergi ve Fonlar	31/12 itib. İle Huzur hak. Kira Ser. Mes. Stopajları	9.098.60.TL
Prim borcu	31/12 itib.ile Site Büro Pers. SGK prim borcu	8.559.16.TL
Ortaklara	Ortakların ileriki aylar için peşin ödemeleri	39.336.81.TL

3. Ortaklardan;

<u>Toplam Alacak Miktarı</u>		<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
2014 Aidatı	536.400.00-TL		
2013 Yılından Dv.Aidat Alc.	48.195.55-TL		
2013 Yıld.Dv.Fazla Yt. Aidatlar	27.825.38-TL		
Toplam	556.770,17-TL	524.018.97.-TL	32.751,20.TL

<u>Tahakkuk Eden Gecikme Zammı</u>	<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
Geçmiş yıllarla tahakkuk eden G. zamları ile birlikte toplam olmak üzere;		
7.285,12 -TL	3.878,41.-TL	3.406,71.-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 çalışmalarını 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. (Not; söz konusu



- iki adet taşınmazın tapuları sahiplerine 2015 yılı içerisinde verilmiştir. Rapor yazım tarihi itibariyle Kooperatif üzerinde kayıtlı konut bulunmamaktadır.)
3. Tasfiye Çalışması: Tapu devirleri tamamlanmadığından, yargıya intikal eden davalarda sonuçlanmadığından tasfiye aşamasına gelinememiştir. (Not : Yönetim Kurulunun yapmış olduğu çalışma doğrultusunda yapılacak olan 26 Nisan 2015 Tarihli Genel kurul Gündeminde de yer aldığı şekliyle tasfiye işlemi başlatılmadan mevcut Kooperatife nevi değişikliği yapılarak Site İşletme Kooperatifine dönüşüm çalışmalarının başlatıldığı görülmüştür.)
 4. 2014 bütçesinde öngörülen inşaat ve yatırım harcamalarının Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2014 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 2014 bütçesinde Site giderleri için 695.500.- TL tespit edilmiş iken inşaat, yatırım ve ecrimisil harcamalarının da site bakım onarım giderleri içerisinde muhasebeleştirilmesinden dolayı site giderleri 850.400,06-TL ulaştığı görülmektedir.
 6. 31.12.2013 tarihi itibariyle vadeli mevduat hesaplarında 1.709.299,67 TL bulunmakta iken, 31.12.2014 tarihi itibariyle söz konusu bakiye 1.382.532,16 TL ye düşmüştür. Vadeli mevduattaki azalma faiz gelirlerine rağmen 326.767,51 TL dir . 2014 bütçesinde genel giderlerin 236.001.—lik kısmının konut satışlarından elde edilen paradan karşılanması öngörülmüştür. 2014 bütçesinde yeterli ödeneği bulunmayan 93.091,93 TL. ecrimisil ile işçilere ödenen 37.451,53 TL tutarındaki kıdem ve ihbar tazminatları da bu hesaplardan karşılanmıştır.
 7. Sitede su ve elektrik sayaçlarının doğru okunup zamanında tahsilat yapılabilmesi için sayaç okuma aleti alınması veya zaman içerisinde ön ödemeli kartlı sisteme geçilmesi yararlı olacaktır. Yaz aylarında su, elektrik ve aidat tahsilatlarından dolayı site kasasında çok miktarda para birikmektedir. Bunun önlenmesi için tahsilatların banka hesabı üzerinden veya POS cihazı ile kredi kartlarından yapılması gerekmektedir.
 8. 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.
 9. 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.



10. Yapılan bir ihbar üzerine Feza Kooperatifi hakkında başlatılan vergi soruşturması Kooperatif lehine sonuçlanmıştır.
11. Kooperatifin sahip olduğu vadeli mevduatlar takip edilerek vade bitiminde en yüksek faiz veren bankalara yönlendirilmemektedir. Mevcut Vadeli mevduat hesapları İş Bankası, Akbank ve Yapı Kredi Bankası nezdinde bulunmaktadır. Bu bankalar genel faiz politikalarına uygun olarak vadeli mevduata göreceli olarak düşük faiz uygulamaktadır. Bu nedenle Kooperatifin vadeli mevduatlarından yeterli faiz geliri elde edilmemektedir. İş Bankasından alınan hizmet karşılığında bir miktar mevduat bu bankada tutulmakta birlikte Kooperatifin kalan vadeli mevduat hesapları için piyasa araştırması yapılarak en uygun şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir.
12. Sitede yönetim ofisinde kullanılmakta olan masa üstü bilgisayar çok eski bir model olup, ihtiyaca cevap vermemektedir. Keza, Koop. Merkezinde bulunan bilgisayarda yeterli kapasitede değildir. En kısa zamanda merkez ve site yönetim ofisinde kullanılmak üzere yeni bilgisayarlar alınması uygun olacaktır.
13. Site deposunda bulunan malzemeler kayıt altında tutulmamaktadır. Bu durum gereksiz malzeme alımına sebep olmakta ve malzemelerin nerede kullanıldığının takibini imkânsız kılmaktadır. Bir an önce sitede bir malzeme takip sistemi kurulmalıdır.
14. Sitede güvelik kamera sistemi kurulmasına rağmen bazı alanlar kontrol dışı kalmıştır. Geçtiğimiz yaz kuzey plajında bir bayan üyemizin çantası çalınmış ancak bölgede yeterli kamera olmadığı için failleri bulunamamıştır. Bu alanların kapsam içerisine alınması ve gazinolara DOM kamera konulması gerekmektedir.
15. 2014 yılında kurulması planlanan ve yapımı gerçekleştirilen internet sisteminden yaz aylarında yeterli verim alınamamıştır. Yapımcı firma ve Telekom nezdinde yaptığımız girişimlerde sorunların siteye bağlı bulunan Telekom hattının hız kapasitesinin düşük olmasından kaynaklandığı anlaşılmıştır. Daha sonra internet servis sağlayıcı internet hızını 16 Mbit'e çıkarmıştır. Gelecek yaz günlerinde internet hizmetinin verilip verilemeyeceği hususu bu hızda gerekli testler yapılarak tespit edilmelidir.
16. Yaz aylarında geçici eleman temininde çekilen güçlükler nedeniyle site güvenlik ile bahçe bakım ve temizlik hizmetlerinde aksamalar olmaktadır. Bu sorunu kalıcı çözümü için site bahçe bakım, temizlik ve güvenlik hizmetleri için ihale yoluyla dışarıdan hizmet alma yoluna gidilmelidir.
17. Sitemiz yaz aylarında sık sık elektrik kesintisine maruz kaldığından, arıtma tesisleri, ticari merkez, gazinolar, sokak aydınlatmaları gibi ortak alanlarda kullanılmak üzere yeterli kapasitede bir jeneratör sistemi kurulmasında yarar görülmektedir.
18. Site için iş güvenliği risk analizi yaptırıldığı görülmüştür.



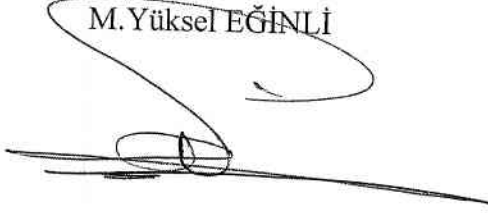
SONUC : Kooperatifin işlem ve hesaplarının incelenmesi sonucunda, Yönetim Kurulu'nun ibra edilmesi kanaatine ulaşılmış olup, durum Genel Kurul'un takdirine sunulur.

Raporumuz Genel Kurulun takdirlerine saygı ile arz olunur.

DENETİM KURULU

ÜYE

M. Yüksel EĞİNLİ



ÜYE

SELİM DİNDAR

