

**S.S. FEZA SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ**  
**2015 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN**  
**DENETLEME KURULU RAPORU**

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 10.04.2016  
İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2015 – 31.12.2015  
Rapor Düzenleme Tarihi : 18 MART 2016  
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 18 MART 2016

**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	Sedat İŞERİ	Mustafa MUMCUOĞLU – H.İbrahim ARSLAN	03/02/2015 - 2015/02
2	Filiz YAŞAR	Faruk ÇETİNER	03/02/2015 - 2015/02
3	Emine Sümer ARAS	Cennet ÇAĞLAYAN	05/02/2015 - 2015/03
4	H.Suzan SANDIKÇIOĞLU	Bekir Özer LOSTAR	09/02/2015 - 2015/04
5	Bekir Öer LOSTAR	Ercan GÜLEN	09/02/2015 - 2015/04
6	Yücel ÜNYAICI	Mustafa Vehbi BOLKAN	16/03/2015 - 2015/08

A. 1 my

7	Ahmet AKBULUT	Süleyman ÖZMEN	12/07/2015 - 06
8	Zeynep Selen ASYALI	Vedat KÖKÇÜ	12/07/2015 - 06
9	Arzu Lale ÇATAL	Needret YILMAZ	05/08/2015 - 08
10	Zehra ve Esra DİŞLİOĞLU	Burak BİNZET	16/09/2015 - 14
11	Ekrem Mustafa EREVİKLİ	Adnan UNAT	16/09/2015 - 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	Süheyla ÖZKURTOĞLU	Taner ÖZKURTOĞLU – Şener ÖZKURTOĞLU	16-10/2015 - 2015/16

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

Defter Adı	(Açılış)		(Kapanış)		Kayıt. Uygun.
	Var Yok	Tarih No: Noter Adı	Tarih No: Noter Adı		
Yevmiye Defteri	Var	26/12/2014/ 28552 Ankara 43. Noterliği	17/03/2016 /06307 Ankara 25. Noterliği		Uygun
Defter-i Kebir	Var	26/12/2014/ 28553 Ankara 43. Noterliği	17/03/2016 /06306 Ankara 25. Noterliği		Uygun
En. ve Bilanço Def.	Var	26/12/2014/ 28554 Ankara 43. Noterliği	17/03/2016 / 06305 Ankara 25. Noterliği		Uygun
Yevmiye Defteri	Var	12/05/2015/ 11707 Ankara 25. Noterliği	17/03/2016 /06304 Ankara 25. Noterliği		Uygun
Defter-i Kebir	Var	12/05/2015 / 11709 Ankara 25. Noterliği	17/03/2016 /06303 Ankara 25. Noterliği		Uygun
En. ve Bilanço Def.	Var	12/05/2015/ 11708 Ankara 25. Noterliği	17/03/2016 / 06302 Ankara 25. Noterliği		Uygun
Yön. Krl Karar Def.	Var	28/01/2015/ 02436 Ankara 25. Noterliği	18/03/2016 / 06351 Ankara 25. Noterliği		Uygun
Yön. Krl Karar Def.	Var	12/05/2015/ 11711 Ankara 25. Noterliği	25/01/2016 / 01952 Ankara 25. Noterliği		Uygun
Gen.Krl. Karar Def.	Var	29/01/1996/ 2440 Ankara 7. Noterliği			Uygun
Gen.Krl. Karar Def.	Var	12/05/2015/ 11712 Ankara 25. Noterliği			Uygun
Ortak Kayıt Defteri	Var	12/06/1995/ 15155 Ankara 7. Noterliği			Uygun
Ortak Kayıt Defteri	Var	12/05/2015/ 11710 Ankara 25. 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.

<b>GELİRLER</b>	<b>ÖNGÖRÜLEN</b>	<b>GERÇEKLEŞEN</b>	<b>%</b>
1. Aidat Gelirleri (2014 Yılından Devreden Net Alacağı Dahil)	569.151.20.-TL	560.726.32.TL	98,52
2. Gecikme Zamları	3.000,00.-TL	11.067,33.-TL	368,91
3. Su Tüketim Gelirleri	50.000,00.-TL	50.467,00.-TL	100,93
4. Elektrik Kullanım Gel.	65.000,00.-TL	74.029,58.-TL	113,89
5. Taşıt Gelirleri	300,00.-TL	93,21.-TL	31,07
6. Kira Gelirleri	12.000,00 TL	10.423,73.-TL	86,86
7. Banka Faiz Gelirleri	105.000,00 TL	128.427,29.-TL	122,31
8. Diğer Gelirler (Dava/İcra Gel.)	.00 TL	270,15.-TL	,00
9. Diğer Gelirler (Emlak Vergisi)	.00 TL	1.928,58.-TL	,00

<b>GİDERLER</b>	<b>ÖNGÖRÜLEN</b>	<b>GERÇEKLEŞEN</b>	<b>%</b>
1. Büro Giderleri	144.650,00.-TL	135.463,19.-TL	93,65
2. Site Giderleri (İnşaat İşl. Dahil)	916.500,00.-TL	878.439,90.-TL	95,85
3. Huzur Hakları	11.000,00.-TL	10.683,60.-TL	97,12
3. Demirbaş Alımları	10.000,00.-TL	11.924,16.-TL	116,24

#### **3. Hazır Değerler**

	<b>Tutar</b>
1. Kasa	124,91.-TL
2. Banka	1.133.574,15.-TL
Vadeli:	1.125.224,13.-TL
Vadesiz	8.350,02.-TL
3. Diğer Hazır Değerler (Posta Çeki)	4.350,00.-TL
4. Diğer Menkul Kıymetler (Yatırım Fonları)	88,50.-TL
Toplam	1.138.137,56.-TL

*A.*

## 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 düzeltilmesi yapılması nedeniyle verilen depozito ve teminatlar gerçek durumu yansıtmamakta olup, 31.12.2015 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 AİDAMLARI

31.12.2015 tarihi itibariyle 88 ortaktan 44.067.52.-TL aidat alacağı olduğu tespit edilmiştir.

#### 1. Avanslar

Avans hesabında toplam 8.983,70. 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 Mtd.)	İş Avansı	122,72.-TL	Devam ediyor.
S.S. Başko İşletme Koop.	İş Avansı	2.750,00.-TL	Devam ediyor.

#### 2. Kooperatif Borçlarının Dökümü

##### Borcun Konusu

<u>Borcun Konusu</u>	<u>Alacaklısı</u>	<u>Tutar</u>
Ticari Borç	İkiztş İnş. Tic.A.Ş.	6.132,61 TL
Ticari Borç	Ekonsu Membran Tic. AŞ	948,27 TL
Ticari Borç	Obes Bilgisayar ve Elekt. Sistemleri	885,00 TL

Ticari Borç	Akademi Analiz Lab. Tic.Ltd.	590,00 TL
Ticari Borç	Mass Arıtma Sistemleri Tic. A.Ş.	944,00 tl
Diğer Ticari Borç	Avukatlık Ücret Borçları	834,48 TL
Vergi ve Fonlar	31/12 itib. İle Huzur hak. Kira Ser. Mes. Stopajları	12.915.15.TL
Prim borcu	31/12 itib.ile Site Büro Pers. SGK prim borcu	8.761.90.TL
Ortaklara	Ortakların ileriki aylar için peşin ödemeleri	35.642.64.TL

### 3. Ortaklardan;

<u>Toplam Alacak Miktarı</u>		<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
2015 Aidatı	536.400,00-TL		
2014 Yılından Dv.Aidat Alc.	72.088,01-TL		
2014 Yıld.Dv.Fazla Yt. Aidatlar	39.336,81-TL		
Toplam	569.151,20-TL	560.726,32.-TL	8.424,88.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;			
17.676,16 -TL		11.067,33.-TL	6.608,833.-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 ALIM VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI

1. a) Yeni arsa alımı: S.S. Başko Site İşletme Kooperatifi ile ortak kullanımımızda ve Başko Kooperatifi arazisi içerisinde bulunan su deposu ile ilgili olarak yapılan protokol çerçevesinde Kooperatifimiz lehine intifa hakkı alınmış ve tapuya işlenmiştir.
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.

İ. 5 mş

2. Tapu işlemleri: 2003 yılında başlamış ve 2015 yılında son topu verilerek Kooperatif nevi değişikliği yapıldığı görülmüştür.
3. Tasfiye Çalışması: 2015 yılında Kooperatifçe son tapu devir işlemi yapılarak 12/05/2015 tarihi itibariyle Tasfiye işlemlerine gerek kalmadan Site İşletme Kooperatifine dönüşüm yapılmıştır.
4. Denetim Kurulu olarak her ayın ilk haftasında toplanarak yapılan toplantılarda alınan kararlar, karar defteri de incelenerek yasalara uygun işler yapıp, yapılmadığı kontrol edilmiş, ayrıca faturalar ve harcama belgelerinin incelenerek gerekli yerlere harcamaların yapıp, yapılmadığı araştırılmış ve yönetmeliklere aykırı bir durum izlenmemiştir.
5. Kooperatifler Kanununun 81. maddesi uyarınca ana sözleşmede gösterilen işler tamamlanmış, Ferdi mülkiyete geçilerek konutların tamamının ortaklar adına tescil edilmesi ile amacına ulaştığından Feza Konut Yapı Kooperatifi 18 Mayıs 2015 tarih 8822 sayılı Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanarak ünvanı Sınırlı Sorumlu Feza Site İşletme Kooperatifine dönüşmüş ve gerekli yasal tüm işlemler tamamlanmıştır.
6. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2015 yılı faaliyet raporunda belirtilen işlemlerin gerçekleştirildiği, Denetleme Kurulunun yaptığı inceleme ile görülmüş ve tesbit edilmiştir. Yatırım ve bakım onarım harcamalarında bütçe ödenekleri aşılmamıştır.
7. Defalarca uyarılmalarına ve icraya verilmiş olmalarına rağmen aidatlarını ve gecikme cezalarını yatırmayan ve bunu alışkanlık haline getiren üyelerin isimlerinin Kooperatif panolarında açıklanması, gerekirse su ve elektriklerinin kesilmesi gibi ek müeyyide uygulanması yönüne gidilmesi,
8. Kooperatifimize ait vadeli mevduat hesaplarının çok farklı isimli bankalarda bulunduğu, bunların bir araya toplanarak en uygun faiz getirisi sağlayacak şekilde değerlendirilmesi yapılmalıdır.
9. Sitemiz içerisinde yıkılması muhtemel çatlamış duvarların olası bir kazaya sebebiyet vermemesi ve Kooperatif sorumluluğu göz önünde bulundurularak duvarlar üzerine görülecek şekilde uyarı işaretleri konulması üyelere ve lojmanlara ait çatlamış duvarların ilgililerce ivedilikle onarılması,
10. 500 tonluk temiz su deposunun su kaçırdığı kış döneminde depo suyunun boşaltılarak izolasyon işlemlerinin yapılması gerektiğinden izole işlemi için kendi işçilerimizden yararlanmak suretiyle bu işlemin gerçekleştirilmesi sağlanmıştır. Yapılan denetimde boşaltılan deponun kurutulması yalıtımın yapılması sağlanmış, deponun temizlenerek sistemden depoya su basılmış herhangi bir su kaçağının olmadığı görülmüştür. Sistem yaza hazır duruma getirilmiştir.
11. Sitemizde yapılması düşünülen bazı imalatlar için ön hazırlık aşamasında Genel Kurul Kararı alınmadan önce firmalara para ödenmesi yapılarak proje yaptırılmamalı,
12. Belediyemizce düzenlenen site yönetimlerinin ve muhtarımızın da katıldığı toplantılarda, sazköy mevkiinde bulunan açılmış dört kuyudan verilmesi düşünülen içme suyu hattının 2016 yılı sonuna kadar döşenip hatta su verileceği tarafımıza iletiğinden, Başko Kooperatifi ile müşterek kullandığımız su hattının yenilenmesinden vazgeçilip, kullanımdan doğan arızaların giderilip hattın kullanılması uygun olacaktır.
13. Sitemiz gelir ve giderleri düşünülerek yapmış olduğumuz inceleme sonucu (Bilançoda görüldüğü gibi) gelirler giderleri karşılamadığından bu farkı gidermek için üye aidatlarının artırılması zorunlu görülmektedir.
14. Ayrıca sitemiz giderlerinde bilançodan anlaşıldığı üzere, sürekliliğini sürdüren toplandığında yekün teşkil eden zorunlu sabit giderlerin olduğu bilinmektedir. Bu giderler;

- a. Sitede bulunması zorunlu Elektrik Müşavirliği Gideri :  $450 \times 12 = 5.400,00$  TL
- b. Kamera ve İnternet Bakım Ücreti :  $300 \times 12 = 3.600,00$  TL

A. 6 m

c. Avukatlık Ücreti	: 1.000 x 12 = 12.000,00 TL
d. Mali Müşavirlik Bedeli	: 1.200 x 12 = 14.400,00 TL
e. Pissu Arıtma Denetim Ücreti	: 472 x 12 = 5.664,00 TL
f. Çevre Mühendisliği Ücreti	: 393,30 x 12 = 4.720,00 TL
g. Temiz su Arıtma Bakım Ücreti	: (6 Ay 350 TL 6 Ay 185 TL) 3.767,00 TL
Olmak üzere,	
Toplam	= 44.151,00 TL

15. Sitemiz sahil kullanım alanı oldukça geniş bir alanı kapsadığından Mal Müdürlüğünün 25 Ağustos 2014 tarihli ihbarnamesi ile 16 Ağustos 2013 ve 28 Temmuz 2015 arasında kapsayan 1 yıl 11 ay 13 gün için 186.816 TL'lik ecrimisil bedeli tahakkuk ettirilmiştir. Peşin ödeme yapılarak %35 indirim sağlanmış ve bu süreyi kapsayan 121.430,40 TL olarak ödeme gerçekleştirilmiştir. 2013 yılına nazaran 2014 yılı ecrimisil alanının da 571,20 m2 azalmasına rağmen ve her yıl ecrimisil ödeme katsayısı artırıldığından sitemize gelecek tahakkuk miktarında doğal olarak yükselmektedir. Şu an Kooperatifimize ait bankalarda bulunan nakit paralarla ödemeler yapılmaktadır. Ancak paralar bitince ödemelerde güçlük çekmemek adına
- Ecrimisil kullanım alanlarının küçültülmesi,
  - Veya üyelerden toplanan aidatların artırılması gerekli görülmektedir.

16. Site depolarında bulunan sarf malzemeleri kayıt altında tutulmamaktadır. Sarf malzemeler için takip sistemi kurulmalı, gereksiz malzeme kullanımının önüne geçilip malzemelerin yerli yerince kullanılmaları sağlanmalıdır.
17. Ankaradaki büromuzun Feza İşletme Kooperatifine taşınması, büro kirası, kırtasiye telefon, posta ücretleri, elektrik, su, aidat, genel kurul giderleri vs. gibi giderlerimizi azaltacağından Ankara büromuzun kapatılarak Feza sitemiz idari binasına taşınması uygun görülmektedir.
18. İçme suyu arıtma tesisindeki membranların filtre sistemlerinin ömrünü tamamladığı yeni filtrelerle acilen değişmesi gerekmektedir. Aksi takdirde evlerimizde akan suların tuz yoğunluğunun fazla olacağı dikkate alınmalıdır.
19. Sitemizde mevcut bulunan internet ve kamera sistemlerinin tüm alanlarda aktif olarak çalıştırılması maalesef mümkün kılınamamıştır. İnternete yeni kablo sistemi döşenerek üç noktadan hizmete sunulmuştur. a) idare binası, b) kuzey gazinosu ve c) güney gazinosu, Kamera sisteminin aktif hale getirilmesi için iklim şartlarından etkilenen tüm roleler değiştirilip kameralar aktif hale getirilmiştir.
20. Bu yıl işçi ücretlerindeki artış site masraflarının yükselmesi, nedeni ile yaz aylarında alınacak geçici ilave işçilerin alımına gidilmemesi. Üyelerimizin yaz ayları süresince bahçe bakım işlerinde Kooperatifimize yardımcı olmaları gerekmektedir.
21. Sitemizde bulunan tüm fıstık çamlarının bakım işlemi çam fıstıklarının toplanması kaydı ile yetkili bir firmaya verilmiş olup, üç yıl süresince ücretsiz yapılacaktır.

**SONUC :** İşletme Kooperatifimizin yapılan işlem ve hesaplarının incelenmesi sonucunda Yönetim kurulunun ibra edilmesi kanaatine varılmış olup, durum Genel kurulun takdirine sunulmuştur.

Denetleme Kurulu raporumuz Genel Kurulun takdirlerine saygılarımızla arz olunur.

#### DENETİM KURULU

ÜYE  
  
 Rahmi BÖLÜK

ÜYE  
  
 Ali ÇELİK