

S.S. FEZA SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
2016 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN
DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 12.03.2017
İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2016 – 31.12.2016
Rapor Düzenleme Tarihi : 18 ŞUBAT 2016
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 18 ŞUBAT 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	Aydemir İLKAY	Selda Emre AYDINGÖZ	20/02/2016 - 04
2	Süleyman ÖZMEN	Mualla ULUSOY	09/05/2016 - 10
3	Nadire TOMBAK	Vedat KÖKÇÜ	09/05/2016 - 10
4	Mustafa MUMCUOĞLU	Serpil YILMAZ	09/05/2016 - 10
5	Hale ORUÇOĞLU	Perihan ERDEM	14/05/2016 - 11
6	Kadriye Sevil GİRAY	Tuğçe DEĞİRMENCI	01/06/2016 - 12

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

7	Serpil İLİKKAN	Adeviye Füsun MUSAAĞAOĞLU	01/06/2016 – 12
8	Hasan EMİR	İmran DİNÇMEN	01/06/2016 - 12
9	M.Vehbi BOLKAN	Ufuk CAN	21/07/2016 - 16
10	Necip SARICI	Ayşegül TEKİNALP	04/08/2015 - 17
11	Erdoğan SARAÇ(½ Hisse)	Semra LİMAN	18/08/2016 - 18
12	Emine TOPOĞLU	Hatice KARAMANOĞLU	02/09/2016 - 19
13	Özlem MOHRS	Emine TOPOĞLU	17/10/2016 - 24
14	Özlem MOHRS	Yücel GÜLEÇ	17/10/2016 - 24
15	Yücel GÜLEÇ	Derya ÇAĞLAR	17/10/2016 - 24

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	A.Nihat ASYALI	Süheyla ASYALI – Zeynep Selen ASYALI	09/05/2016 - 10

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	30/12/2015/ 29019 Ankara 43. Noterliği	22/02/2017 /2761 Ankara 36. Noterliği		Uygun
Defter-i Kebir	Var	30/12/2015/ 29020 Ankara 43. Noterliği	22/02/2017 /2762 Ankara 36. Noterliği		Uygun
En. ve Bilanço Def.	Var	30/12/2015/ 29021 Ankara 43. Noterliği	22/02/2017 / 2763 Ankara 36. Noterliği		Uygun
Yön. Krl Karar Def.	Var	25/01/2016/ 1940 Ankara 25. Noterliği	25/01/2017 / 1307 Ankara 36. Noterliği		Uygun
Gen.Krl. Karar Def.	Var	12/05/2015/ 11712 Ankara 25. Noterliği			Uygun
Ortak Kayıt Defteri	Var	12/05/2015/ 11710 Ankara 25. Noterliği			Uygun

2

2

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 (2015 Yılından Devreden Net Alacağı Dahil)	664.024,88.-TL	665.579,70.TL	100,23
2. Gecikme Zamları	5.124,35.-TL	25.780,55.-TL	503,10
3. Su Tüketim Gelirleri	53.000,00.-TL	72.145,09.-TL	136,12
4. Elektrik Kullanım Gel.	71.000,00.-TL	113.454,48.-TL	159,80
5. Taşıtl Gelirleri	150,00.-TL	42,38.-TL	28,25
6. Kira Gelirleri	13.000,00 TL	14.322,04.-TL	110,17
7. Banka Faiz Gelirleri	105.000,00 TL	99.153,87.-TL	94,43
8. Diğer Gelirler (Hizmet Geliri)	.00 TL	187,73.-TL	,00
9. Diğer Gelirler Kumanda Satış)	.00 TL	1.275,58 TL	,00
9. Diğer Gelirler (Emlak Vergisi)	.00 TL	4.041,40.-TL	,00

<u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Büro Giderleri	147.650,00.-TL	144.302,60.-TL	97,73
2. Site Giderleri (İnşaat İşl. Dahil)	1.002.600,00.-TL	914.829,34.-TL	91,25
3. Huzur Hakları	13.050,00.-TL	13.253,44.-TL	101,56
3. Demirbaş Alımları	28.150,00.-TL	9.516,26.-TL	33,81

3. Hazır Değerler

	<u>Tutar</u>
1. Kasa	257,89.-TL
2. Banka	997.743,09.-TL
Vadeli:	985.794,81.-TL
Vadesiz	11.948,28.-TL
3. .Diğer Hazır Değerler (Posta Çeki)	3.752,00.-TL
Toplam	1.001.752,98.-TL

5. Kooperatif Alacakları

Alacağın Türü

I. Ticari alacaklar:

01.

[Handwritten signature]

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, 31.12.2016 tarihi itibarıyla 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

31.12.2016 tarihi itibarıyla 71 ortaktan 34.725.67.-TL aidat alacağı olduğu tespit edilmiştir.

1. Avanslar

Avans hesabında toplam 4.258,22. TL devam eden avans görülmüştür ve bunun dökümü aşağıdaki gibidir;
2015 yılı bilançosunda yer alan 1.712,68.-TL Fazlı ÖZDEMİR ve 448,30.-TL Atak İnşaat üzerindeki avansların gerekli yasal girişimlerinin yapıldığı ancak cezai zaman aşım sürelerinin geçmiş ve tahsili mümkün olmadığından dolayı Kooperatif kar/zarar hesaplarına aktararak kapatıldıkları görülmüştür.

<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.
Serdar ÇINAR (Site Mtd.)	İş Avansı	308,22.-TL	Devam ediyor.

2. Kooperatif Borçlarının Dökümü

<u>Borcun Konusu</u>	<u>Alacaklısı</u>	<u>Tutar</u>
Ticari Borç	İşcan İş Sağlığı ve Güv.Ltd.Şti.	189,201 TL
Diğer Ticari Borç	Avukatlık Ücret Borçları	1.080,48 TL
Vergi ve Fonlar	31/12 itib. İle Huzur hak. Kira Ser. Mes. Stopajları	10.122.11.TL
Prim borcu	31/12 itib.ile Site Büro Pers. SGK prim borcu	19.333.88.TL
Ortaklara	Ortakların ileriki aylar için peşin ödemeleri	36.280.49.TL

3. Ortaklardan;

<u>Toplam Alacak Miktarı</u>	<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
2016 Aidatı	655.600.00-TL	
2015 Yılından Dv.Aidat Alc.	44.067.52-TL	





2015 Yıld.Dv.Fazla Yt. Aidatlar 35.642.64-TL

Toplam 664.024,88-TL 665.579.70.-TL -1.554,82.TL

Tahakkuk Eden Gecikme Zammı

Tahsil Edilen

Bakiye

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

30.197,01 -TL

25.780,55.-TL

4.416,46.-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 :

2016 Yılına ait yapılan Denetim faaliyetlerine ait çalışmalarımız aşağıda sunulmuştur.

- 1- Denetim Kurulu olarak her ayın ilk haftasında toplanarak yapılan toplantılarda alınan kararlar, karar defteri de incelenerek yasalara uygun işler yapılıp, yapılmadığı kontrol edilmiş, ayrıca faturalar ve harcama belgeleri incelenerek gerekli yerlere harcamaların yapılıp, yapılmadığı araştırılmış ve yönetmeliklere aykırı bir durum izlenmemiştir.
- 2- Yönetim Kurulunca hazırlanarak Genel Kurula sunulan ve Genel Kurulca kabul gören 2016 yılı Faaliyet Raporunda belirtilen, Yönetim binası önünde yapılacak otopark dışındaki işlemlerin gerçekleştirildiği, Denetleme Kurulumuzun yaptığı incelemeler ile görülmüş ve tespit edilmiştir. Bakım onarım harcamalarında bütçe ödenekleri aşılmamıştır.
- 3- Yönetimin yapmış olduğu uyarılara rağmen, aidatlarını, elektrik, su paralarını ve gecikme faizlerini ödemeyen, bunu alışkanlık haline getiren üyelerin, su ve elektrik kesintilerine gidilmesi, üye aidat ödentilerini düzenli hale getirmiştir.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

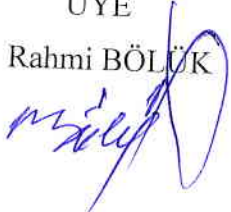
- 4- Güney gazinonun yıl içinde yenilenen tavan kaplamasının ışıklı aydınlatma düzeneği olmasına rağmen, gündüzleri tam olarak aydınlığı sağlamamıştır. Bu konuda getirilen eleştirilerin giderilmesi için, ahşap ve membranla kaplı 3 adet havalandırma bacalarının etraflarının şeffaf malzemelerle kaplanması, sorunu çözüme kavuşturacağı düşünülmektedir.
- 5- Sitemiz sahil kullanım alanı geniş olduğundan, 2013 – 2015 aralığında toplam %35 indirimle 214.522,75.-TL olarak ödeme gerçekleştirilmiştir. Bu yıl ise takriben 250.000.-TL'nin üzerinde ecrimisil bedeli oluşacağı düşünülmektedir. Gelecek yıllara ait ecrimisil bedelleri dahada artacağından, ödenen aidatlardan karşılanmasında güçlüğ çekileceğinden, her yıl aidatların önemli ölçüde artırılması gerekecektir. Bu nedenle mümkün olduğu kadar ecrimisil alanlarının daraltılması ve bu hususta gelecek Yönetimlerin yetkilendirilmesi sağlanmalıdır.
- 6- Üyelerimizden evlerinde tadilat yaptırmak isteyenlerin, Yönetimi bilgilendirerek, tadilata başlamaları, inşaat atıklarını yollarda bırakmamaları, mevcut yapıya hasar vermemeleri, çalışan işçilerin üyelerce çalıştığı bölgeyi temiz tutmaları için gerektiğinde uyarmaları, aksi takdirde, ödemenin eksik yapılacağını bildirmeleri gerekmektedir. Yapılmadığı takdirde nasıl bir işlem yapılacağı hakkında Genel Kurulca Yönetime yetki verilmelidir.
- 7- Sitemiz içerisinde bulunan deniz suyu arıtma tesisimizin, gün geçtikçe daha çok önem taşıdığı, görevini tam yapabilmesi için gerekli bakımların zamanında yapılması gerektiği bilinmelidir. Geçmiş dönemde Belediyemizin yaptığı toplantıda açılan 4 kuyudan elde edilen suyun Kooperatiflere içme suyu olarak vereceklerini açıklamalarına rağmen, bunun mümkün olmadığı tarafımıza iletilmiştir. Bu nedenle Deniz suyu arıtma suyunun tasarruflu kullanılması, bahçe sulama işlerinde kullanılmaması, tesisimizin bakım maliyetlerini düşüreceğinin bilinmesi gerekmektedir.
- 8- Kuyudan temin edilen ve debisinin azaldığı bilinen, bahçelerde kullanılan sulama suları bedelsiz olduğundan, bahçe vanaları çoğu zaman açık bırakılarak suların saatlerce boşa akıtıldığı görülmekte, bu durum elektrik sarfiyatı, su sarfiyatı ve pompa bakım masraflarını artırmakta olduğundan, üyelerimizin bu konuda hassas davranmaları gerekmektedir.
- 9- Sitede bulunan yüzme havuzunun, muhtelif zamanlarda yaptığımız denetimlerde başkalarınca kullanıldığı, içerisine kırık cam parçalarının atıldığı, etrafındaki şezlongların kırıldığı ve yakıldığı görülmüştür. Bu durumların engellenmesi için Başko sitesinde olduğu gibi havuza kartla giriş sistemi uygulanmasına geçilmesi gerekmektedir.
- 10- Sitemizde bütçede yer alan, maliyet teşkil eden işlemlerin, yapımı gerçekleştirilmeden önce teknik şartname hazırlanarak, firmalardan şartnameye uygun teklif toplanması ve Yönetimlerin bu konuda dikkatli olmaları gerekmektedir.

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

