

S.S. FEZA SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
2017 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN
DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 11.03.2018
İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2017 – 31.12.2017
Rapor Düzenleme Tarihi : 09 ŞUBAT 2018
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 09 ŞUBAT 2018

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	Kamil TUNCA	Emine AK	26/01/2017 – 1
2	Hatice ŞAHİN	Arzu SARAÇ	26/01/2017 – 1
3	Sedat-Serap ÖZ	Nurettin KÖSEMEN	10/03/2017 – 6
4	Derya ÇAĞLAR	Müjgan ERKMEN	27/03/2017 – 9
5	M.CeyhanGÜNAYDIN	Nur AKSUNGUR	10/04/2017 – 10
6	O.Gürhan GÜNAYDIN	Nur TEKİN	10/04/2017 – 10

mj

a.

7	Günay DEMİR	Yılmaz DOĞAN	17/06/2017 – 16
8	F.BadeSALMANOĞLU	Nihal DEMİREL	09/09/2017 – 22
9	Burak BİNZET	Fadime ÜLKÜ	26/09/2017 – 23
10	Nesrin TUNCA	Yüksel BAKİ	27/11/2017 - 29

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.
	Yeni Kaydedilen Ortak Bulunmamaktadır.		

- 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

	Var Yok	(Açılış)		Kayıt. Uygun.
		Tarih No:	Noter Adı	
Yevmiye Defteri	Var	27/12/2016/ 25770	Ankara 36. Noterliği	Uygun
Defter-i Kebir	Var	27/12/2016/ 25771	Ankara 36. Noterliği	Uygun
En. ve Bilanço Def.	Var	27/12/2016/ 25772	Ankara 36. Noterliği	Uygun
Yön. Krl Karar Def.	Var	25/01/2017/ 013070	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

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

my

A.

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 (2016 Yılından Devreden Net Alacağı Dahil)	847.745,18.-TL	849.051,15.TL	100,15
2. Gecikme Zamları	5.329,32.-TL	10.301,55.-TL	193,30
3. Su Tüketim Gelirleri	60.000,00.-TL	79.978,37.-TL	133,30
4. Elektrik Kullanım Gel.	74.000,00.-TL	152.395,43.-TL	205,94
5. Taşıt Gelirleri	150,00.-TL	338,99.-TL	225,99
6. Kira Gelirleri	15.000,00 TL	16.435,19.-TL	109,57
7. Banka Faiz Gelirleri	83.500,00 TL	92.831,50.-TL	111,18
8. Diğer Gelirler (Hizmet Geliri)	.00 TL	211,87.-TL	,00
9. Diğer Gelirler Kumanda Satış)	.00 TL	1.101,74 TL	,00
9. Diğer Gelirler (Otopark Kullanım)	.00 TL	466,09.-TL	,00
TOPLAM	1.085,724,50 TL	1.203.111,88.-TL	+117.387,38TL

GİDERLER	ÖNGÖRÜLEN	GERÇEKLEŞEN	%
1. Büro Giderleri	144.300,00.-TL	134.117,65.- TL	92,94
2. Site Giderleri(İnşaat İşl. Dahil)	1.486.500,00.-TL	1.016.057,11.-TL	68,35
3. Huzur Hakları	17.650,00.-TL	16.968,76.-TL	96,14
3. Demirbaş Alımları	17.001,00.-TL	21.289,79.-TL	125,23
TOPLAM	1.665.451,00.-TL	1.188.433,31.-TL	-477.017,69TL

3. Hazır Değerler

	Tutar
1. Kasa	440,75.-TL
2. Banka	845.248,92.-TL
Vadeli:	816.619,39.-TL
Vadesiz	28.629,53.-TL
3. .Diğer Hazır Değerler (Posta Çeki)	4.510,00.-TL
Toplam	850.199,67.-TL

5. Kooperatif Alacakları

Alacağın Türü

I. Ticari alacaklar:

Verilen Depozito ve Teminatlar:

my

A.

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, 1.12.2016 tarihi itibarıyla 24.582,80 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	:	12,38 TL
Enerjisa Güvence Bedeli	:	150,76 TL

II. Ortaklardan alacaklar

ORTAK ÜYE AİDATLARI

31.12.2017 tarihi itibarıyla 80 ortaktan 45.078.95.-TL aidat alacağı olduğu tespit edilmiştir.

1. Avanslar

Avans hesabında toplam 159.103,92. 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.
Serdar ÇINAR (Site Müd.)	İş Avansı	1.803,92.-TL	Devam ediyor.
Akar International Hotels Ltd.Şti.	İş Avansı	3.350,00.-TL	Devam ediyor.
İsmail KESKİN	İş Avansı	150.000,00.-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.	206,40 TL
Ticari Borç	Mass Arıtma Sistemleri Aş.	1.498,60 TL
Ticari Borç	Ekonsu Teknolojik membran A.Ş.	2.438,37 TL
Ticari Borç	Fıstıkçılar İnşaat Tic.Ltd.Şti.	748,67 TL
Ticari Borç	Başkaya Sıhhi Tesisat Ltd.Şti.	5.280,18 TL
Ticari Borç	Güven Elektrik Otomasyon Sistemleri	893,26 TL
Diğer Ticari Borç	Avukatlık Ücret Borçları	2.427,98 TL
Diğer Ticari Borçlar	Muhasebe Ücret Borçları	1.200,00 TL
Personele Borçlar	Personel Ücret Borçları	3.334,49 TL
Vergi ve Fonlar	31/12 itib. İle Huzur hak. Kira Ser. Mes. Stopajları	8.289,75.TL
Prim borcu	31/12 itib.ile Site Büro Pers. SGK prim borcu	20.080,46 TL
Ortaklara	Ortakların ileriki aylar için peşin ödemeleri	46.384,92.TL

3. Ortaklardan;

Toplam Alacak Miktarı

Tahsil Edilen

Bakiye

2017 Aidatı	849.300,00-TL		
2016 Yılından Dv.Aidat Alc.	-1.554,82-TL		
Toplam	847.745,18-TL	849.051,15.-TL	-1.305,97.TL

Tahakkuk Eden Gecikme Zammı

Tahsil Edilen

Bakiye

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

15.892,31 -TL

10.301,55.-TL

5.590,76.-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: 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 :

2017 Yılına ait yapılan Denetim faaliyetlerine ait çalışmalarımız aşağıda sunulmuştur.

- 1- Denetim Kurulumuzca her ayın ilk haftasında toplantı yapılarak, Yönetim Kurulunun toplantılarda aldığı kararları, karar defterinde inceleyerek, Kooperatifler kanununa ve yasalara uygun işlemlerin yapılıp, yapılmadığı kontrol edilerek, yapılan işler için alınan fatura ve harcama belgeleri incelenerek, alınan kararlar doğrultusunda gerekli yerlere harcanıp, harcanmadığı araştırılmış, kanunlara aykırı bir durum izlenmemiştir.
- 2- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2017 yılı faaliyet raporunda belirtilen harcamalar ve gelirler, bilançoda belirtildiği şekilde gerçekleştirildiği, Denetleme Kurulumuzun yapmış olduğu inceleme ile görülmüştür. Yatırım ve bakım onarım harcamalarında bütçeden ayrılan ödenekleri aşan bir duruma rastlanmamış ve Kum filitresi ile peyzaj için ayrılan ödemeler kullanılmamıştır.
- 3- Sitemizde kullanılmakta olan elektrik sisteminin, ferdileşmesi için çalışmalar yapılmış, Yönetim Kurulunun toplanan teklifler doğrultusunda, firmalar çağrılarak açık eksiltme usulü ile ihale yapılmıştır. İşletme Kooperatifimizin menfaatleri gözetilerek en kaliteli,





en uygun teklifi veren Milas keskin Elektrik Mühendislik firmasına ferdi elektrik aboneliklerinin tesisi için, sigorta ve K.D.V. vergileri dahil 193.520 TL'ye verilmiştir. Elektrik ferdileşme işlemleri firma tarafından başlatılmış gerekli arazi çalışmaları yapılarak, 36 adet elektrik panoları projede tespiti yapılan uygun yerlere konulmuş, gerekli görülen yerlerin elektrik kabloları değiştirilmiş ve abonelik aşamasına getirilmesi sağlanmıştır.

- 4- İşçilerimizin kıdem tazminatlarını karşılamak için, mevcut paradan ayrılmış bulunan 345.957,81 TL'lik hesaba günümüz koşullarına uygun olması yönünden her ay faiz dahil aidatlardan kıdem tazminatı olarak ilave bir para ayrılması gerekmektedir.
- 5- Bilindiği gibi ecrimisil bedellerinin peşin ödenmesi durumunda, Kooperatifimize %35 getiri sağladığından, her an gelebilecek ecrimisil bedeli içinde, ecrimisil bedelini karşılayacak bir paranın hesapta hazır bulundurulması gerekmektedir.
- 6- Ecrimisil bedelini azaltmak için Yönetim Kurulumuz, kuzey plajı iskelesinde 40 m2 Güney plaj iskelesinde 62 m2'lik bir küçülme ve Güney sahilindeki ikinci plaja giden yolda 190 m2'lik bir alan iptali gerçekleştirilerek, ödenecek ecrimisil bedelinde toplam 26.750 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. Ancak ödenecek ecrimisil bedeli hala yüksek olduğundan ecrimisil bedeli için kullanım alanlarının azaltılmasında yarar görülmektedir.
- 7- Mevcut su kuyusunun işlevini yitirmiş olması nedeni ile, Başko sitesi ile birlikte aynı yerde kullanım ruhsatı alınarak, yeni su kuyusu açılması sağlanmıştır. Sağlanan bu su arıtma suyu ile karıştırılıp bahçelerin sulama işlemlerinde kullanılacaktır.
- 8- Sitemizde üzeri kamışla kapatılarak yapılan 10 araçlık oto parkının tümü, site sakinlerince kullanılma istemi, site içerisinde huzursuzluk oluşturmuştur. Genel Kurulumuzca alınacak karar doğrultusunda park yerlerinin her ay kura çekilerek müracaat edenlere takdir edilecek bir bedelle, kiraya verilmesi ve kapalı park yeri sayısının artırılması önerilmektedir.
- 9- Sitemizde yaz aylarında üyelerimizle kiracı olarak kalan misafirler ayırt edilemediğinden, evlerini kiraya veren üyelerimizin 1774 sayılı kimlik bildirimini ile ilgili kanuna göre kolluk kuvvetlerinin incelemesine hazır bulundurmaya üzere, kiracının ve yanında ikamet edeceklerin kimlikleri ile kalacakları süreyi belirten bir belgenin Kooperatif müdürlüğüne verilmesi gerekli görülmektedir.
- 10- Demirbaşlar ve Kooperatif mevcutları ile ilgili yapılan denetimlerimizde, bugüne kadar hiçbir yönetimin, kendi arasında devir teslim tutanaklarına rastlanmamış, mevcut listelerdeki demirbaşların bir çoğu bulunamamıştır. Bu nedenle bulunamayan ve demirbaş özelliğini kaybetmiş olanların listesinin hazırlanarak demirbaştan düşürülmesi için, Genel Kurula sunulması, Genel Kurulun vereceği karar doğrultusunda yeni demirbaş listelerinin hazırlanması gerekmektedir. Bundan böyle seçilecek yeni yönetimler demirbaşlar ve mevcutlar için devir teslim tutanakları düzenleyerek, teslimatı yapmaları uygun görülmektedir.

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
