

**TASFIYE HALİNDE S.S. OVACIK SAĞLIK SİTESİ SAHİL ARSA VE
KONUT YAPI KOOPERATİFİ 2015 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN
DENETLEME KURULU RAPORU**

Genel Kurul Toplantı Tarihi :27.03.2016
İncelemenin ait olduğu Dönem :01.01.2015 – 31.12.2015
Rapor Düzenleme Tarihi :27.02.2016
Raporun Yönetim Kuruluna teslim tarihi: 01.03.2016

Bizler Denetleme Kurulu olarak siz Genel Kurul adına Kooperatifimiz nezdinde yapmış olduğumuz denetim ve incelemelerde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Yapmış olduğumuz denetimde Kooperatifin 2015 takvim yılı tüm defter, kayıt ve bu kayıtlara dayanak teşkil eden tüm belgeler tek tek tarafımızdan incelenmiştir.

I- KURULUŞ İŞLEMLERİ

- 1) Kuruluş işlem ve harcamalarından usulsüzlük yoktur.
- 2) Kooperatif unvanında kamu kurum ve kuruluşunun ismine yer verilmemiştir.

II. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ

1. Yönetim Kurulu üyelerinin, Kooperatif üyelik şartlarına haiz oldukları anlaşılmıştır.
2. İnceleme dönemimiz içerisinde Yönetim Kurulu toplantı çoğunluğunu sağlamıştır.
3. Bu dönem Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında dava açılmadığı anlaşılmıştır. Bir önceki Yönetim Kurulu hakkında 2 adet Kamu Hukuku davası açılmıştır. 2013 yılında Müşteki Oktay Baysal ve H. Doğan Karaoğlan'ın elektriklerinin kesilmesi nedeniyle açılan dava Yönetim Kurulu lehine sonuçlanmış ve beraat etmişlerdir. Diğer kamu Hukuku davasında müşteki İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü olup dava devam etmektedir. Sahil kısmında devletin Hüküm ve Tasarrufu altında bulunan yere dolgu yapıldığı gerekçesiyle açılan davanın duruşması 21 Nisan 2016 da yapılacaktır.
4. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulca tespit edilen ödemelerin dışında veya belirlenen tutarların üzerinde bir ödeme yapılmamıştır.
5. Gayrimenkul alım ve satımı olmamıştır.
6. Yönetim Kurulu üyeleri ile kooperatif çalışanlarının kooperatifle, yaptığı işin konusuna giren bir ticari muamele yapmadıkları anlaşılmıştır.
7. Defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde bir zorluk yaşanmamıştır.
8. Yönetim Kurulu Çalışma Raporu gerçek durumu eksiksiz ve hatasız olarak yansıtmaktadır.
9. Kooperatif çalışanlarına ödenen ücretlere ilişkin SSK primleri tam ve zamanında yatırılmıştır.

III- ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi Ana sözleşmeye uygun düzenlenmiştir.
2. Ortaklıktan ayrılanlar ile yeni ortakların Yönetim Kurulu kararları alınmıştır.



3. Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Pay Defteri kayıtlarına uygundur.
 - a) Oy kullanma hakkı olmayan ortaklar listelerinde yer almamıştır.
 - b) Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortaklar listelerde yer almıştır.
 - c) Üç ay öncesinden ortak olmayanlar ortaklar listesinde yer almamıştır.
4. Genel Kurulca kararlaştırılan ortak sayısının üzerinde ortak kaydedilmemiştir.
5. a) Usule aykırı ortak ihraç edilmemiştir.
 - b) Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak alınmamıştır.
6. Kooperatif ortakları tarafından Denetim Kuruluna, Kooperatif Yönetim Kurulu Başkanı hakkında şikâyet olmamıştır.
7. Yönetim Kurulu, ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine uygun davranmıştır.

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

1. Defter Adı:

Noter Tasdiki

	Var/Yok	(Açılış)		(Kapanış)		Noter Kayıtlara Adı Uygundur
		Tarih	No	Tarih	No	
1. Yev. Def,	X	24.12.2014	37229	23.02.2016	01892	25. Noter X
2. Def. Kebir,	X	24.12.2014	37230	-	-	25. Noter X
3. En. ve Bilanço Def.	X	24.12.2014	37231	-	-	25. Noter X
4. Yön. Krl Karar Def.	X	24.12.2014	37130	28.01.2016	00989	25. Noter X
5. Gen. Krl. Karar Def.	X					
6. Ortaklar Pay Defteri	X	26.12.2012	17654			Osman E. X
7. Evrak Kayıt Defteri	X					X

Envanter defterine bilançolar işlenmiştir.

2. Defter ve belgeler 10 yıl süreyle saklanmaktadır.
3. Tahsilât ve ödemelerin tümü kanunen geçerli belgelere dayanmaktadır.

V- 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 uyumludur.
3. 31.12.2015 tarihi itibarıyla ayrıntılı bilançoda:

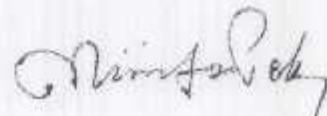
1. Kooperatif Kasasında 2.822,79.-TL

2. Bankalarda 92.011,98.-TL olduğu görülmüş, bu hesaplardaki tutarların

sayımı yapılmış, fiilen bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu tutarın 77.000,00.-TL sine kooperatifimizin sahip olduğu 219 Ada 8 no'lu parsel ile ilgili olarak diğer Kooperatiflerin parselden pay istemeleri ile ilgili olarak açtıkları davalar neticesinde





mahkeme kararına göre nakit taleplerine istinaden teminat mektubu verilmiş, teminat mektubu karşılığı bloke konulmuştur.

4. Kooperatif Alacakları

31.12.2015 tarihi itibariyle kooperatifin kişi ve kurumlardan herhangi bir alacağı yoktur.

5. Avanslar

<u>Avans Verilen Kişi</u>	<u>Konusu</u>	<u>Verildiği Tarih</u>	<u>Tutar</u>	<u>Kap. Tarihi</u>
---------------------------	---------------	------------------------	--------------	--------------------

31.12.2015 tarihi itibariyle Personele verilmiş ve mahsup edilecek hiçbir avans yoktur.

6. Kooperatif Borçlarının Dökümü

<u>Borcun Konusu</u>	<u>Alacaklısı</u>	<u>Tutar</u>	<u>Ödenen</u>	<u>Bakiye</u>
Satıcılar	Bayır Ticaret			3.627,60
Satıcılar	Çandıroğlu Ticaret			8.885,40
Ödenecek vergi ve diğer Yükümlülükler				5.982,90

7. Ortaklardan

31.12.2015 tarihi itibariyle Kooperatif ortaklarından 722.313,14.-TL tahsil edilmiştir. Bunun;

477.240,07.-TL si Üyelik Aidatı

7.077,04.-TL si Elektrik Tüketim Geliri

12.758,35.-TL si Gecikme Faizi

63.603,17.-TL si Ecrimisil

25.591,70.-TL si Diğer Gelirler (Market-Kafeterya-Avans iadesi)

540,00.-TL si Elektriklerin Tedaş'a devri için.

133.656,60.-TL si Altyapı Katılım Payı

1.846,21.-TL si Vadeli Hesap Faiz Geliri

8. Ortaklardan Alacaklar

31.12.2015 tarihi itibariyle Kooperatifin alacakları şöyledir;

4.044,46.-TL Aidat

7.358,60.-TL Gecikme Faizi

1.381,00.-TL Tedaş Devir

4.064,00.-TL Ecrimisil

5.894,00.-TL Ecrimisil faizi

170,20.-TL Elektrik

400,00.-TL Maliye Evleri Katılım Payları

10.569,56.-TL Maliye Evleri Gecikme Faizleri

11.700,19.-TL Altyapı Katılım Payı

9. Tahakkuk Eden Gecikme Faizi

31.12.2015 tarihi itibariyle kooperatif ortaklarından tahsil edilen Gecikme cezası 12.758,35.-TL dir.

10. Kooperatifin Ödediği Faiz

<u>Kurum</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Ödenen</u>
Gediz Elektrik	116,20.-TL	116,20.-TL

Yönetim Kurulu değiştiğinden, yetki devrinin gerçekleşmemesi sebebiyle ödemelerin yapılamamasından dolayı gecikmeye düşüldüğü anlaşılmıştır.

11. Bu dönemde menkul kıymetlerde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

12. Genel Yönetim Giderleri, Kooperatifin iş hacmiyle uyumludur.

13. Yapılan giderlerle ilgili olarak alınan faturaların aylık olarak Yönetim Kurulu Kararları alınarak Yönetim Kurulu tarafından onaylandığı anlaşılmıştır.

14. Kooperatif alacaklarının ortak aidatları, gecikme bedelleri ve ecrimisil ödenmesinde genel kurul kararı olmasına rağmen ödememekte ısrar eden üyeler hakkında hukuki işlemlerin yapıldığı görülmüştür.

VI- ARSA ALIM VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI

Bu dönemde herhangi bir arsa alımı yoktur. Ancak bu konuda sonuç bölümünde açıklama yapılmıştır. İnşaat çalışmalarında; Genel Kurul kararı olmamasına karşın, kooperatif yararı ön planda tutularak önceki yönetim dönemlerinde arıtma arkasında yapılan ilave binalar savcılığa şikâyet edilmesi neticesinde Belediyenin ikazı üzerine çalışanlarımız tarafından yıkılmış, ilgililerce yerinde tespit tutanağı yapılmıştır.

VII- AÇIKLAMALAR

Tasfiye Çalışması

Ada temsilcisi seçimleri yapılarak, ada temsilciler kurulu belirlenmiştir. Site Yönetim planı hazırlıkları yapılmış; taslak önce yönetim kurulunda, daha sonra sırasıyla denetim kurulu, ada temsilciler kurulu, hukuk müşavirliği ve mali müşavirlik görüşü alınarak; çoğaltılarak tüm üyelere gönderilmiştir.

Site Yönetim Planı'nın tartışması Genel Kurul gündemine alınmıştır.

Devam Eden Dava Dosyaları:

Kooperatifimizin taraf olduğu dava dosyaları; Yönetim Kurulu ve Kurulumuzca titizlikle takip edilmiş ve gerekli işlemler zamanında yapılmıştır. Kooperatif üyeleri ile Maliyeden ev alan konut sahiplerine karşı açılan alacak davaları ile Eski yöneticiler hakkında açılan davalar dışındaki diğer davalar Yargıtay da olup sonuç beklenmektedir. 1999 yılında yöneticiler hakkında açılan dava ile 2008 yılında yöneticiler hakkında açılan her iki davanın da 04.05.2016 tarihinde duruşmaları yapılacağı anlaşılmış, süreç takip edilecektir.

SONUC :

Sonuç olarak Tasfiye Halinde S.S. Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifinin 01.01.2015-31.12.2015 dönemi işlemleri tarafımızdan incelenmiş, Kurulumuzca aşağıda belirttiğimiz sonuca varılmıştır.

1- 2015 takvim yılı içinde 2 ayrı Yönetim Kurulu tarafından görev yapıldığından her iki Yönetim Kurulunun görev süreleri ayrı ayrı ele alınarak incelenmiştir.

a) 01.01.2015-26.07.2015 döneminde görev yapan Mehmet Işık ATILLA başkanlığındaki yönetim kurulunun işlemleri incelenmiş, muhasebe kayıtları açısından tenkidi gerektiren bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu dönemde inşa edilen personel dinlenme odası, araç barınma sundurması, personel tuvaleti, malzeme deposu ve Kooperatif evraklarının saklanması için inşa edilen yapılar, Belediye'den ruhsat alınmadan yapılmıştır. Site sakinlerinden birinin şikâyeti üzerine Belediye tarafından tespiti yapılarak yıkımı istenmiştir. Bu yapılar dönemin Yönetim Kurulu tarafından iyi niyetle ve Kooperatif hizmet amacına uygun olarak yapıldığı kanaati bizde oluşmuştur. Bu inşaatların toplam maliyeti ayrı tutulan bir dosyada toplanmış, maliyetin 29.457,27.-TL olduğu görülmüştür. Söz konusu yapılara Belediye'den ruhsat alınmaması yaşadığımız bölgenin halen genel yapılaşma planının olmamasından kaynaklanmaktadır.

b) Kooperatifimizin sahip olduğu 219 Ada 8 no'lu parsel ile ilgili olarak diğer Kooperatiflerin parselden pay istemeleri ile ilgili olarak açtıkları davalar sonuçlanmıştır. Mahkeme kararına göre bu kooperatiflerin bizden nakit talepleri doğmuştur. Bu konu son yapılan Genel Kurul'da gündeme getirilmediği ve gerekli bütçe karşılığı ayrılmadığından İbrahim YOLDAŞ başkanlığındaki Yönetim Kurulu çok 'zor durumda kalmıştır. Bu nedenle görevli Yönetim Kurulu'nun yukarıdaki konularda ibra edilip edilmemesi Sayın Genel Kurul'un takdir ve görüşüne bırakılmıştır.

2- 27.07.2015-31.12.2015 döneminde görev yapan İbrahim YOLDAŞ başkanlığındaki Yönetim Kurulunun işlemleri de incelenmiş olup, muhasebe kayıtları açısından tenkidi gerektiren bir hususa rastlanmamıştır. Yaptıkları uygulamalar açısından altyapı konusunda değişik teklifler alınarak bir dosya halinde tarafımıza sunulmuştur.

İş bu Denetim Kurulu Raporu tarafımızdan hazırlanmış, ibraları yönündeki görüşümüz Sayın Genel Kurul'a arz olunur.

Saygılarımızla.


Mehmet KUTLU

Denetleme Kurulu Üyesi


Mümtaz PEKER

Denetleme Kurulu Üyesi