

DENETLEME KURULU RAPORU

Unvanı : S.S. İLK YANKI SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

İnceleme Dönemi: Ocak, Şubat ve Mart 2026

İnceleme Tarihi : 22 Nisan 2026

Sayın Kat Malikleri;

Sitemizin Ocak, Şubat ve Mart 2026 aylarına ait denetleme, 22 Nisan 2026 Çarşamba günü tarafımızdan yapılmıştır. Denetleme Kurulu üyeleri olarak, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın tebliğ esaslarına uygun olarak sitemizde yaptığımız denetimde;

- Yasalar gereği tutulması gereken kanuni defterlere uyulduğu,
- Yapılan hizmetlerin kayıt altında olduğu, kullanılan malzeme / ekipmanlara ait faturaların düzenli şekilde alındığı, makine ve ekipmanların Demirbaş Kayıt Defteri'ne işlendiği, görevli personellerin özlük dosyalarında eksik bulunmadığı, personellerin SSK ödentilerinin zamanında yatırıldığı,
- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yaptıkları toplantılarda kararların oy birliği ile alındığı, ancak bazı kararlara İkinci Başkan **Gülseren Ünalp**'in "**ŞERH**" koyduğu görülmüştür. Ocak 2026'da bilgisayar çıktısı alınarak Yönetim Kurulu karar defterine konulan 24.01.2026 tarih ve 106 numaralı kararın birinci maddesine 22 Nisan'da yaptığımız incelemede elle ilaveler yapıldığı tarafımızdan tespit edilmiştir.

31.03.2026 tarihi itibarıyla de kooperatifin çeşitli banka şubelerinde;

Ziraat Bankası (Vadesiz):	106.772,25 TL.	(Aidat Hesabı)
Ziraat Bankası (Vadeli) :	222.243.28 TL.	(Tazminat Fonu)
İş Bankası :	56.579.87 TL.	(Aidat Hesabı)
İş Bankası (Vadeli) :	772.963.84 TL	(Kuyu Fonu)
Site Kasa (Nakit) :	23.343.58 TL.	

bulunduğu; tarafımızdan yapılan banka hesapları ve kasa incelemesi sonucu tespit edilmiş; ödemelerin de gününde yapıldığı görülmüştür.

(1)

Sitemizde sezon itibariyle rutin işlemler devam etmekte olup, budama ve çevre temizliği işlemleri sürdürülmektedir. Yönetim Kurulu Başkanı ve diğer üyenin kararıyla, site duvarının dibine 30 cm genişliğinde devletin yoluna çiçeklik ve arazimiz dışında bulunan marketin bitişiğine de demir kafesten depo yapılmıştır. İkinci Başkan'ın muhalefet "**ŞERHİ**"nin görüldüğü bu karara rağmen yapılan bu çiçekliğin dibi beton olduğu için yağmurlarda toprak taşması olmakta ve yolda kayganlığa sebebiyet vermektedir. Yollarda çukurların oluşması nedeniyle kaza ihtimali de göz önünde bulundurulduğunda oluşabilecek can ve mal kayıplarında sitemizin sorumluluğu olmaması için bizler gerekli uyarılarımızı yaptık. Sitemizin içinde yol kenarları çiçeklik yapmaya çok müsaittir, oraları yeşillendirmek sitemize ayrı bir güzellik ve katma değer katacağı inancındayız. Ayrıca yol kenarında devlet arazisine izinsiz olarak yapılan depo da aynı tehlikeyi oluşturmaktadır. Meydana gelecek her türlü olumsuz durumunda tüm sorumluluğun bu karara imza atan yöneticilerde olacağını bilmesini özellikle vurgularız.

2025 yılının Haziran ayında yapılan Genel Kurulu'nda alınan karar gereğince su depolarının eskiyen su borularının değiştirilmesi ve filtre sisteminin kurulması işlemi, **72.000.00 TL** yüksek fiyat vermesine rağmen Yönetim Kurulu Başkanı ve bir üyenin olurla **TESPA** firmasına yaptırılmıştır. Firma iş bitiminde düzenlediği ve bizim bu işten sorumlu personeline 27.12.2026 tarihinde imzaladığı **TESLİM TUTANAĞI'nda 30.267.00 TL'lik** malzeme+ işçilik ücretinin hediye edildiğini belirtmesine rağmen **12.000.00 TL'lik** bir indirim giderek işi **360.000.00 TL'ye** tamamlamıştır. Sonrasında ise depoların içleri uygun zamanlarda personelimiz tarafından yıkanarak temizlenmiştir. Sitemize kıyı kullanımı bedeli olarak 2024 ve 2025 yıllarına ait Ecrimisil bedeline, İkinci Başkan'ın yaptığı görüşmeler sonrasında (**kıyıda kullandığımız m2 için yaptığımız itirazın reddedilmesine rağmen**) sitemizin iyi niyetli yaklaşımı nedeniyle peşin ödenmesi koşuluyla yüzde 35 indirim uygulanmış ve Milli Emlak Şefliği'ne 15.01.2026 tarihinde **245.542,94 TL** ödeme yapılmıştır.

Sitemizde gelen Dikili Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü yetkilileri, İmar Kanunu 32. Maddesi kapsamında İmar Kanunu'na aykırı imalatlar nedeniyle 1343 Ada No: 6 ve 8 numaralı bağımsız bölümler ile 952 Ada No:36 bölüm ile ilgili "**Yapı Tadil Tutanağı**" düzenleyerek söz konusu bölümleri mühürlemiş olduğunu ve 29.03.2022'de hakkında "**Yapı Tadil Tutanağı**" düzenlenen 940 Ada 1 parsel No:1'deki bağımsız bölümle ilgili de yasal işlemlerin devam ettiğini yazılı olarak bildirmişlerdir. Yağan yoğun yağmurlar nedeniyle site girişindeki istinat duvarı çökmüştür. İmara aykırı durumlar nedeniyle sitemize gelen belediye yetkilileri durum tespiti yaptıktan sonra 952 Ada'da duvar yıkımından etkilenebilecek 6 bağımsız bölüme uyarı yazısı yazarak evlerde oturulamayacağını tebliğ etti ve evleri mühürledi. Bu arada Dikili Belediyesi, site yönetimine gönderdiği yazıda duvarın 30 gün içinde yapılması gerektiğini aksi takdirde para cezası verileceğini belirtti. Bunun üzerine 5 firmadan teklif alındı, işçilik, malzeme ve ekipman dahil m2 fiyatı **3.333.00 TL + KDV (% 20)** teklif veren Yörükoğlu Harfiyat firmasına duvar yaptırıldı. Firmaya fatura kesim tarihinden itibaren 160 m2 duvar için 2 taksitte **640.000.00 TL** ödenecek.

Sitemiz, devletin yetkili kıldığı "**Atık Su Analizi Tahlili ve Numunelerin Raporlanması**" için **DEPPO Lojistik Orm. Lab. Hiz. Tar.Gıda Ürün San. Tic. AŞ'ye** her ay **21.175,50 TL**, **İZÇED Çevre Danışmanlık Firması'na 13.308,00 TL**, İş Sağlığı ve İş Güvenliği için **ODİN Olumlu Dinamik İşlevsel Nitelikli Ortak İş Sağlığı ve İş Güvenliği ve Özel İstihdam Hiz. Ticaret Ltd. Şti'ye 285.00 TL**, hukuk bürosuna **27.000,00 TL** ve mali müşavirlik hizmet bedeli olarak İktisadi İşletme ve İşletme Kooperatifi için toplamda **33.000,00 TL. (27.000,00+ 6.000.00**

(2)

TL) her ay ödemektedir. Şu anda sitemizdeki aylık kira gelirlerimiz ise lojman, depo / oda olarak kullanılan yerler ve market dahil toplamı aylık 77.261,00 TL'dir. Kira sözleşmesi sona eren kiracılara devletin verdiği zam uygulanmaktadır. (Sosyal tesis için alınması gereken 8.000.00 TL aylık kira bedeli yapılan tadilat masraflarından düşülmektedir.)

En büyük teşekkürü; bu zorlu şartlarda aidatlarını düzenli bir şekilde ödeyen tüm site sakinlerine ediyoruz. Nisan 2026 tarihi itibarıyla hakkında icra takibi başlatılan hiçbir üyemiz yoktur. Geçmiş yıllarda bugüne süre gelen toplam **124.666,83 TL**'lik 9 dava hakkında avukatımız araştırma yaptı ve tahsilatı mümkün olmayan bu alacaklar için Genel Kurul'da bilgilendirme yapacak ve Genel Kurul'un kararına göre tutun belirlenecek. Bunun dışında en büyük sıkıntımız sitemizin en fazla gelir kaynağı olan eski adıyla ŞOK Market'in bulunduğu yerdir. Denetleme Kurulu olarak, Yönetim Kurulu'nu göreve gelmesinden sonra gerektiği tüm bilgilendirmeyi yapmamıza rağmen bugüne kadar konu hakkında hiçbir gelişme sağlanamadı. Bunun için belediyenin planlama ve ruhsat bölümüne yazılı başvurularak yapılması düşünülen iyileştirmenin yetkililere çok iyi anlatılması, hangi şartlarda ve nasıl kiraya verebileceğimiz konusu aydınlatılmalı ve üyeler bilgilendirilmelidir.

Tüm üyelerimize sağlıklı, huzurlu ve mutlu günler dileriz.

Saygılarımızla.

DENETLEME KURULU

KEMAL ATMAÇA


METİN MÜSTECEP


Evrak kayıt Tarihi: 25.4.2026
4 kayıt No: 15

S.S. İLK YANKI SİTE
İŞLETME KOOPERATİFİ
Çandarlı Mah. 1 Sk. No:1
Tic. Sic. No. 865 - Dikili
Dikili V. D. 412 030 6947