

DENETLEME KURULU RAPORU

Unvanı : S.S. İLKYANKI SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

İnceleme Dönemi: Ekim, Kasım ve Aralık 2025

İnceleme Tarihi : 03 Ocak 2026

Sayın Kat Malikleri;

Sitemizin Ekim, Kasım ve Aralık 2025 aylarına ait denetleme, 03 Ocak 2026 Cumartesi 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, personellerin yıllık izinlerini kullandıkları,
- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yaptıkları toplantılarda, kararların katılanların oy çokluğu ile alındığı, Karar Defteri'ndeki iki kararda Yönetim Kurulu Muhasip Üye **Aylin Dinç**'in mazereti nedeniyle katılmaması nedeniyle imzasının eksik olduğu görülmüştür.

31.12.2025 tarihi itibarıyla de kooperatifin çeşitli banka şubelerinde;

Ziraat Bankası (Vadesiz):	155.657,72 TL.	(Aidat Hesabı)
Ziraat Bankası (Vadeli):	170.420.00 TL.	(Tazminat Fonu)
İş Bankası :	52.102.67 TL.	(Aidat Hesabı)
İş Bankası (Vadeli) :	655.476.515 TL	(Kuyu Fonu)
Site Kasa (Nakit) :	26.009.93 TL.	

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

(1)

YENİ YÖNETİM SEÇİMİ VE HİZMETLER...

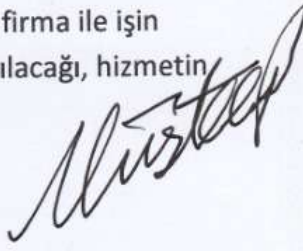

01.11.2025 tarihinde sitemizin sosyal tesislerinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da gerekli çoğunluk sağlanmış ve yapılan oylama sonunda, site sakinlerimizden Sayın **Gülseren Ünalp, Aysel Yiğiter ve Aylin Dinç** yeni Yönetim Kurulu'na seçilmişlerdir. **Haziran 2026**'ya kadar görevde kalacak olan yeni Yönetim Kurulu'na başarılar dileriz. Yeni Yönetim Kurulu, görev değişimini kısa sürede tamamlanmış ve bürokratik işlemler sonrasında görevine başlamıştır. Denetleme Kurulu, daha sonra yaptığı bilgilendirme toplantısında Yönetim Kurulu'na devam eden rutin işler dışındaki belediye ve diğer kurumlara yapılan başvurular hakkında sunumda bulunmuş, düşük olan depo kirası, özellikle sitemiz için en önemli gelir kaynağı olan ŞOK Market diye bilinen çarşı binamız ve imara aykırı bölümlerle ilgili son bilgileri kendilerine aktarmıştır.

Daha sonra Yönetim Kurulu'nun yaptığı görev bölümünde Başkanlığa **Aysel Yiğiter**, İkinci Başkanlığa **Gülseren Ünalp**, Muhasip üyeliğe ise **Aylin Dinç** getirildi. Site de öncelikle çevre düzeni ele alındı, ada temizlikleri yapılırken, ağaçlar budandı. Bu arada imara aykırılık nedeniyle belediye tarafında mühürlenene ve Yönetim Kurulu'nun hizmet verdiği idari bölümün yıkılması sonrasında belediyenin **"projeye uygundur"** demesi sonucu mühürün kaldırılarak marketin tekrar hizmete girmesinden sonra yağın yağmurlar nedeniyle çatıdan market ve kiralık depo bölümlerine su akması nedeniyle söz konusu bölümün personellerimizce sıva tamirleri yapılmış, çatı **9.900,00 TL**'ye **ISO Nem** marka yalıtım malzemesiyle kaplanmıştır. Yağmurlar nedeniyle sular altında kalarak zarar gören sosyal tesisimizdeki depo ve diğer bölümlerin ise önce duvarların sıvaları tamir edilmek istenmiş ancak sıva sökümlelerinden sonra duvarlardan akan suları durması ve kuruması beklenmiştir. Sosyal tesislerdeki su tahliye borularının akış yönleri ilave borularla değiştirilerek tesise su girişi büyük derecede önlenmiş, depolara yapılan raflar sayesinde de eldeki ürünler raflara yerleştirilmiştir.

Sitemizde 2025 Emlak Vergisi 2.Dönem Vergisi için **28.11.2025** tarihinde **27.176.01 TL**, güvenlik kayıt cihazı tamiri için **9.840.00 TL**, traktör bakım ve onarım bedeli işçilik dahil **51.600.00 TL**, devletin yetkili kıldığı **"Atık Su Analizi Tahlili ve Numunelerin Raporlanması"** için **Ege Test Çevre Ölçüm Kalibrasyon Firması**'na **14.634,00 TL**, **İZÇED Çevre Danışmanlık Firması**'na **10.497,60 TL**, ayrıca 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 **227.50 TL**, hukuk bürosuna **27.000,00 TL** ve mali müşavirlik hizmet bedeli olarak her ay İktisadi İşletme ve İşletme Kooperatifi için toplamda **23.500,00 TL (18.730 + 4.750.00 TL)** ödenmiştir. Şu anda sitemizdeki aylık kira gelirlerimiz ise lojman, depo / oda olarak kullanılan yerler, market ve sosyal tesisler dahil toplamı aylık **74.850,00 TL**'dir.

Haziran 2025 Genel Kurulu'nda alınan karar gereğince su depolarının eskiyen su borularının değiştirilmesi ve filtre sisteminin kurulması için firmalar görüşülmüş ve 2 firmadan **Vira Su Arıtma Sistemleri Ltd. Şti.** en son **300.000,00 TL** (KDV dahil), **TESPA** firması ise **372.000.00 TL** (KDV dahil) teklif vermiştir. Depolarla ilgili tüm araştırmaları yapan, firmalara tekliflerini revize ettiren ve en son teklifleri alan Yönetim Kurulu İkinci Başkanı **Gülseren Ünalp**, Yönetim Kurulu Başkanı **Aysel Yiğiter** ve Muhasip Üye **Aylin Dinç** tarafından **TESPA** ile pazarlık aşamasında görüşmeye dahil edilmemiştir. İki yönetici fiyatı diğerinden **72.000.00 TL** daha yüksek olan firmayla son bir kez daha pazarlık yapmadan söz konusu teklife imza atarak onay vermişlerdir. Karar **2 EVET** oyuna karşı **1 RED** oyu ile alınmış, bunun üzerine **RED** oyu veren Yönetim Kurulu 2.Başkanı karara **ŞERH** düşmüş, gerekçesini de Karar Defteri'ne yazmıştır. Söz konusu firma ile işin başlangıç ve bitiş tarihlerinin bulunduğu, operasyon sırasında kimlerin sigortalı olarak çalıştırılacağı, hizmetin

(2)



garanti süresi, İş Sağlığı ve İşçi Güvenliği için hangi ekipmanların kullanılacağı ve ne gibi tedbirler alınacağıнын yer aldığı hiçbir sözleşme imzalanmadan bu iki yöneticinin onayıyla **TESPA** firmasına **30.12.2025** tarihinde bakiyesi iş bitiminde ödenmek üzere **200.000,00 TL** havale yoluyla ödeme yapılmıştır.

Bu arada Milli Emlak Şefliği sitemize **29.09.2025** tarihli bir "**ECRİMİSİL İHBARNAMESİ**" göndererek **2024** yılı kıyı kullanımı bedeli **161.896,44 TL**, yine aynı tarihte **2025** yılı kıyı kullanımı içinde **215.861,92 TL** kıyı işgal bedeli tahakkuk ettirmiş ve 60 günlük süre tanımıştır. Geçtiğimiz yıllarda sitemiz **420 m2** kıyı işgal ederken bu son iki ölçümde kıyı işgalimiz **1.059 m2** olarak belirlenmiştir. Bunun üzerine Yönetim Kurulu Başkanı hazırladıkları itiraz dilekçesini **Milli Emlak Şefliği**'ne vermek üzere söz konusu kuruma gitmiş ancak yetkililerin gerekli anlayışı göstermediklerini, dilekçeyi almalarına rağmen kendisine hiçbir bilgi ve kayıt numarası vermediklerini belirtmiştir. Biz de Denetleme Kurulu olarak Yönetim Kurulu 2.Başkanı **Gülseren Ünalp**'e söz konusu kuruma giderek bu konuya açıklık getirmesini talep ettik. Bunun üzerine 2.Başkan, **Milli Emlak Şefliği**'ne giderek dilekçemiz bilgi istediğinde yetkililer kendisine "**Biz dilekçenizi 01.12.2025 tarihinde kabul ettik**" diye cevap vermişler; söz konusu dilekçemizin fotokopisini de yöneticimize vererek yapacakları araştırmanın sonucunu daha sonra tarafımıza bildireceklerini ifade etmişlerdir. Eğer ölçüm aynı çıkarsa **377.758,36 TL** olan Ecrimisil bedeline peşin ödendiğinde yüzde 35 indirim uygulanacak, böylece toplamda (**2024= 105.232,68 TL + 2025= 140.310,25 TL**)= **245.542,93 TL** ödenecektir.

Denetleme Kurulu olarak sitemizde yaşanan tüm olumsuzlukları görevimiz gereği daha önce de olduğu gibi yeni göreve gelen Yönetim Kurulu'na da iletmekteyiz. İcra makamında oldukları için uygulamalar hakkında gerekli kararları alıp uygulama yetkisine onlar sahiptir. Biz ise takip ve yapılacak uyarıların dikkate alınmaması durumunda ancak yetkili mercilere başvurma yetkisine sahibiz; bunu da özellikle vurgulamak durumundayız. Sizlerin ödediği aidatların en iyi şekilde değerlendirilmesi konusunda gereken hassiyeti bundan sonra da aynı şekilde sürdüreceğimizi belirtir, tarafımıza yapılan şikayetler hakkında gerekli işlemlerin yapılabilmesi için de sözlü değil yazılı başvurulmasını tüm üyelerimizden rica ederiz.

Yeni yılın tüm üyelerimize sağlık, huzur, mutluluk ve bereket getirmesini dileriz.

Saygılarımızla.

DENETLEME KURULU

KEMAL ATMACA

METİN MÜSTECER