

# DENETLEME KURULU RAPORU

Unvanı : S.S. İLKYANKI SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

İnceleme Dönemi: Nisan, Mayıs ve Haziran 2025

İnceleme Tarihi : 15 Haziran 2025

Sayın Kat Malikleri;

Sitemizin Nisan, Mayıs ve Haziran 2025 aylarına ait 4.dönem denetimi, 29 Haziran 2025 Pazar günü gerçekleştirilecek olan 2024 Yılı Olağan Genel Kurulu nedeniyle 15 Haziran 2025 Pazar 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, personel Ümit Atılğan'ın ücretsiz izninin devam ettiği,
- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yaptıkları toplantılarda, kararların oy birliği ile alındığı Karar Defteri'nde imzaların eksiksiz olduğu görülmüştür.

15.06.2025 tarihi itibariyle de kooperatifin çeşitli banka şubelerinde;

Ziraat Bankası (Vadesiz):	47.379,00 TL.	(Aidat Hesabı)
İş Bankası (Vadeli) :	79.906,95 TL.	(Aidat Hesabı)
Tazminat Fonu :	73.896,10 TL.	(Mayıs ayı itibariyle ana para 71.000.00 TL)
Site Kasa (Nakit) :	4.512.95 TL.	

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





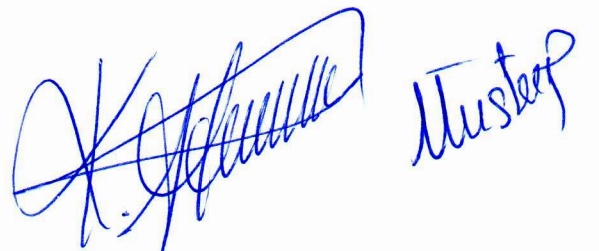
## DİĞER HİZMETLER VE YENİ SEZON HAZIRLIKLARI...

Sitemizde yapılan duvarların 110 m<sup>2</sup>'lik son bölümü için yapımcı Yörükoğlu İnşaat firmasına **15.04.2025** fatura tarihli **376.200.00 TL** borcun; **200.000.00 TL**'si **24.04.2025** tarihinde ödenmiş, kalan **176.200.00 TL** borcun **76.200.00 TL**'si de **07.05.2025** tarihinde ödenmiş ve firmaya **100.000.00 TL** bakiye borç kalmıştır. 2025 yılı 1. Dönem Emlak Vergileri **13.01.2025** tarihinde **27.857,14 TL** olarak yatırılmıştır. Bu arada devletin yetkili kıldığı MEGALAB Mühendislik Firması'na "Atık Su Analizi Tahlili ve Raporlanması" için (her ay) devletin belirlediği **17.593,07 TL**, İZCED'e ise Arıtma Kontrol Denetlemesi için (her ay) **10.497,60 TL** ödenmekte olup; bu firmalar 6 aylık periyodlarda devlet tarafından değiştirilmektedir.

Sitemizin bundan önceki avukatı **Gazi Balaban**'ın sözleşmesi **11.10.2024** tarihinde sözleşmesi baktığı davaların sonuçlanan kadar uhdesinde kalmak şartıyla karşılıklı anlaşarak sona erdirilmiş, devam eden davalar hakkında her ay kendisinden bilgilendirme istenmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Sayın **Mustafa Suat Özkan**, avukat **Balaban**'a defalarca ikaz da bulunmasına rağmen baktığı davalar hakkında bilgi vermeyi sürekli ertelemiş ve bu yükümlülüğünü yerine getirmeyince ihtarname çekilerek **13.05.2025** tarihinde görevinden edilmektedir. Elindeki dosyaların akıbeti yeni avukatlık büromuz tarafından takip edilmektedir. Şu ana kadar bilgi verilmeyen 9 dosyamız mevcuttur. Ortaya çıkacak sonuçlar hakkında bir sonraki raporumuzda sizleri bilgilendireceğiz. Üzülerek belirtmemiz gerekirse şimdiye kadar aidat ödemelerinde sakinlerimiz aksatmadan öderken bu ay 3 sakinimizi toplam **7.350.00 TL** borçları nedeniyle gerekli kanuni işlemlerin yapılması için avukatımıza iletmek zorunda kaldık.

Sitemizdeki duvar yıkımları sonrasında bozulan yollar ve yol kenarındaki kaldırımların büyük bölümü personellerimiz tarafından onarılmıştır. Su sıkıntısı çekilmesi nedeniyle alınan karar sonucu 939 Ada'ya çekilmesi planlanan ek boru, kilit taşlar sökülerek yola döşendi ve ana şebekeye bağlandı. Bu arada, yapılan şikayet üzerine orman alanı içinde bulunan su depomuz Orman Bakanlığı'na şikayet edilmiş, sitemizin gereksiz yere arazi işgal ettiği öne sürülmüştür. İncelemeye gelen Orman İşletmesi yetkilileri, 2 site sakinimize evlerinin karşısına yaptığı yerler nedeniyle dava açmıştır. Daha sonra gelecek komisyonun yapacağı inceleme sonunda alınacak kararın yönetimimize iletileceği belirtilmiştir. Raporun yazıldığı tarihe kadar yönetime iletilen bir sonuç yoktur. Ancak; bu arada site olarak yapmamız gereken ormancıların kendi kesin arazi sınırlarını belirlemesinden sonra yönetimimizin de Kadastro'ya başvurarak kesin sınırlarımızın tespit edilmesini talep etmesi gerekmektedir. Eğer bu yapılmazsa daha sonra oluşabilecek tüm cezaların muhatabı sitemiz olup; 1.derecede de ilk suçlu görevi ihmal eden Yönetim Kurulu ve müteselsilen de Denetleme Kurulu olacaktır.

Sitemizin imar cezaları davalarını "onaylı proje" olmaması nedeniyle kaybettiği davalar sonrasında Yönetim Kurulu **06.04.2025** tarihinde aldığı kararla öncelikle yönetim binamızdaki proje aykırılığı gidermeyi hedef edinmiş ve kısa sürede söz konusu binanın yıkımını gerçekleştirmiştir. Yıkım bitiminde belediye ekipleri binanın son halini fotoğraflayarak projeye uygun hale geldiğini ve mührün kaldırılacağını belirtmişler ve sonrasında gerekli izin belgesini Yönetim Kurulu'na iletmışlerdir. **65.000,00 TL** tutarındaki yıkım bedeli kiradan düşülmek şartıyla marketi kiralayan firma işletmecisi tarafından karşılanmış, kendisiyle 4 yıllık kira sözleşmesi yapılmıştır. Kira başlangıcı tarihi **01.05.2025** olup; kira bedeli ilk 6 ay **10.000,00 TL**, ikinci altı ay ise **15.000,00 TL**'dir. Diğer kira artışları ise **TEFE/TÜFE**'ye göre yapılacaktır.





Aynı yöntem, havuzun yer aldığı sosyal tesislerde de uygulanmıştır. Ancak burada **109.312,80 TL**'lik malzeme (**76.950,00 TL + 32.362,80 TL**'lik iki ayrı fatura) kooperatifimiz tarafımızdan alınmış; işçilik bedeli **150.000,00 TL** ise Sosyal Tesisleri kiralayan firma tarafından kira bedelinden düşülmesi şartıyla karşılanmıştır. Belediye yetkilileri tesislerimizi gezerek yapılan işlem sonucunda tesisin projeye uygun hale geldiğini belirterek mührün kaldırılması için onay verip gerekli evrakları yönetimimize ilemişlerdir. Bunu üzerine söz konusu firma ile 4 yıllık anlaşma yapılmış, **01.06.2025** tarihinden geçerli olmak üzere de 1.yıl aylık kira bedeli **8.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. İkinci yıl artış ise gidişata göre daha sonra belirlenecektir.

Diğer kiracımız **ŞOK Market**'le ilgili **Kira Tespit Davası** ise sürmekte olup ilk duruşma bu ay yapılmış ve dava 14 Kasım'a ertelenmiştir. Firma kira bedeli olarak sözleşme bitiminde tarihinde hesabımıza yıllık toplam kira bedeli **51.144.12 TL** yatırmış, tarafımızdan yetersiz görülen kira artışı anlaşmazlık nedeniyle yeni kira tespiti için yargıya taşınmıştır. Ancak bu arada Dikili Belediyesi aldığı kararla, **ŞOK Market**'in "**kaçak bölümler**" nedeniyle **19.06.2025** tarihinde kapatılmasına karar vermiştir. Şu anda sitemizdeki İlk Yankı Market, Sosyal Tesisler ve **ŞOK Market** kira gelirleri hariç; lojman ve depo olarak kullanılan yerlerden elde edilen kira gelirlerimizin toplamı da **47.050,00 TL**'dir.

Bu arada sahilimiz site sakinlerimizin kullanımı için temizlenmiş ve hizmete girmiştir. Sosyal Tesiste bulunan yüzme havuzumuzun yapılan tadilatlar ve sonrasında belediyenin "**projeye uygundur**" yazısını vermesi beklendiği için açılıştaki gecikme olmuştur. Havuz önümüzdeki günlerde temizlenerek acil olarak hizmete girecektir. Sitemizde günlük rutin hizmetler sürdürülürken, oluşan boru patlamaları ve depolardaki şamandıra arızaları nedeniyle zaman zaman su kesintisi yaşanabilmektedir. Arızalar personellerimiz tarafından kısa sürede giderilerek site sakinlerimizin sıkıntı yaşamaması için özveriyle çalışılmaktadır. Yapılan sözlü ve yazılı uyarılara rağmen bazı site sakinlerimiz ısrarla ortak alanları rast gele işgal etmekte, özellikle araç park edilmesi için yapılan ceplere ağaç dikip, inişler için ters yönde büyük ve gereksiz merdivenler yapıp buraları kullanılamaz hale getirmektedir. Bu konuda tüm sakinlerimizden anlayışlı davranmalarını bekler; Yönetim Planı'na aykırı olan bu uygunsuzluklara kesinlikle göz yumulmayacağını tekrar hatırlatmak isteriz.

Çoğu zaman sitemiz ve komşu sitelerle ortak olarak kiraladığımız Vakıf arazisinin son durumu hakkında yaşanan son gelişmeler hakkında üyelerimize Genel Kurul'da ayrıntılı anlatılacaktır. Ayrıca bir site sakinimizin İktisadi Mülkiyeti Kanunu, İmar Yasası ve Yönetim Planı'na aykırı olarak proje dışı yaptığı uygunsuzluk tarafımızdan belgeleriyle Yönetim Kurulu'na iletilmiştir. Ancak Yönetim ve Denetim Kurulu kanunsuz yapılan bu işlem karşısında alınacak tedbirler karşısında görüş ayrılığına düşmüştür. Bunun sonrasında Yönetim Kurulu yıprandıklarını ileri sürerek istifa etmişlerdir. Olağan Kongremizde tüm üyelerimiz bu konu hakkında tarafımızdan ayrıntılı şekilde bilgilendirilecektir.

Önümüzdeki aylar ve günlerin tüm üyelerimize iyilik ve güzellikler getirmesini temenni eder, sağlıklı, huzurlu ve mutlu bir yaşam dileriz.

Saygılarımızla.

#### DENETLEME KURULU

KEMAL ATMACA

METİN MÜSTECEP