

DENETLEME KURULU RAPORU

Unvanı: **S.S. İLKYANKI SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ**

İnceleme Dönemi: **Temmuz, Ağustos ve Eylül 2023**

İnceleme Tarihi: **10 Ekim 2023**

Sayın Kat Malikleri;

Sitemizin **TEMMUZ, AĞUSTOS ve EYLÜL 2023** dönemine ait üç aylık denetimi, **10 Ekim 2023 Salı** günü yapılmış olup, sitemizde gerçekleştirilen tüm hizmetler tarafımızdan denetlenmiştir. Denetleme Kurulu Üyeleri olarak, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın tebliğ esaslarına uygun olarak sitemizde yaptığımız denetimde;

- Yasalar gereği tutulması gereken kanuni defterlere titizlikle uyulduğu,
- Yapılan hizmetlerin kayıt altında olduğu, kullanılan malzeme / ekipmanlara ait faturaların düzenli şekilde alındığı, çalışan personellerin özlük dosyalarında eksik bulunmadığı, görevli personellere ait SSK ödentilerinin zamanında yatırıldığı, site personellerinin 2023 yılı yıllık izinlerinin bir bölümünün kullanıldığı, Demirbaş Kayıt Defteri'ne yeni alınan motor ve diğer ekipmanların işlendiği,
- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yaptıkları toplantılarda, kararların oy birliği ile alındığı Karar Defteri'nde imzaların eksiksiz olduğu görülmüştür.

30.09.2023 tarihi itibarıyla de kooperatifin çeşitli banka şubelerinde;

İş Bankası Çandarlı Şubesi:	37.059,0 OTL. (Aidat Hesabı)
İş Bankası Çandarlı Şubesi:	178.920,00 TL. (Kuyu Hesabı – Yatırılan miktar)
	182.570,94 TL (Şu andaki faizli toplam)
Ziraat Bankası Çandarlı Şubesi:	38.257,52 TL. (Aidat Hesabı)
Ziraat Bankası Çandarlı Şubesi:	168.372,36 TL. (Kıdem Tazminatı Fon Hesabı)
Site Kasa (Nakit):	3.830,72 TL.

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

(1)

İMAR CEZALARI VE İHBARCILAR...

Sitemizde **25.06.2023** tarihinde göreve başladığımızdan itibaren ilk ele aldığımız, bizim için hayati önem taşıyan İmar Affı Cezaları davası oldu. Yönetim Kurulu, 18.05.2022 tarihindeki şikayet üzerine sitemize gelen Dikili Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından yapılan denetimler sonunda 26.05.2022'de 584 sayılı Belediye Encümen Kararı sonrasında yetkililere sitemizin "**Kat Mülkiyeti**" olduğunu belirten tapu fotokopileri, yapı kullanım belgeleri ve yapı ruhsatlarını sunmuş. Söz konusu inşaatlarda kaçak yer olmadığı belirtilmesine rağmen sonuç alınamayınca Dikili'de mahkemeye itirazda bulunulmuş ancak mahkeme kaybedilmiş. Bir üst mahkemeye yapılan başvuruyla bilirkişi isteğinde bulunulmuş, siteye gelen hakime hanım ve bilirkişi heyetine durum ayrıntılı anlatılmış olmasına rağmen gelen raporun, aleyhimize sonuç oluşturacak şekilde hazırlandığı görüldü. Danışma binamızın ise sitemiz tarafından yıkılması sonucu bu konuda açılan dava zaman aşımı nedeniyle düşmüş, başkanımız da 5 yıl hapis cezası almaktan kurtulmuştur.

Daha sonra üyemiz Sayın **Gülseren Ünalp**, yönetimimize belediyeden Mali Yapılandırma için müracatta bulunulmasını hatırlatmıştır. Dikili Belediyesi'ne 21.05.2023 tarihinde yapılan müracaat ile yapılandırma talebinde bulunulmuş ve bu isteğimiz kabul edilmiştir. Bu arada yapılan kongrede göreve gelmemizden sonra Yönetim Kurulu ile yaptığımız toplantılarda, yeni bilgi, belge ve o yıllara ait resim araştırma kararı aldık. Ayrıca Dikili Belediyesi Belediye Başkan Yardımcısı'ndan ilk randevuyu alıp, kendisine durumu anlattık; o da bizi bürokrati İmar Müdürü ve konuyla ilgili servise yönlendirdi. İmar Müdürü Sayın **Erhan YAPAR** ve ekibi ile iki defa toplantı yaptık. Biz haklılığımızı savunarak "**Sitemizin Kat Mülkiyeti**" olduğunu vurgulayıp gerekli planların zamanında yetkili mercilere sunulduğunu tekrar ifade ettik. Onlarda yine kendilerinin açısından haklı oldukları konuları savundular. Yönetim olarak, son toplantıda İmar Cezaları'nda indirimle gidilebilmesi için 7440 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ilgili belediyeye yapılan başvurudan vazgeçtiğimizi, bununda sebebinin de söz konusu "**FERAGATNAME**"yi imzaladığımız ve borçlarımızı taksitlendirdiğimiz takdirde, açtığımız tüm davalardan vazgeçmemiz; gelecekte de hiçbir dava açmayacağımızın kabulü istenmesi nedeniyle bu hakkımızdan vazgeçtik. Çünkü imar davalarında cezalara faiz işlemediği için ceza miktarı aynı kalmaktadır.

Bunun üzerine yönetim olarak avukatımızı toplantıya davet ettik; iki kez 3'er saat kendi bürosunda, bir kez de kooperatif yönetim binasında üç toplantı gerçekleştirdik. Toplantılarda "**Sitemizin Kat Mülkiyeti**" olduğu, bununla ilgili belgelerin tapuda da olması gerektiği, söz konusu projelerde bir aykırılık söz konusuysa, tapu ile belediye yetkililerinin bunu kayıt altına alması gerekliliğini anlattık; ve mahkeme kanalıyla bu kayıtların tapudan istenmesine, gelecek cevaplarla belediyenin kaçak yapı olarak ileri sürdüğü iddiaların doğru olmadığını ortaya çıkabileceğini belirttik. Daha sonra sitede Yönetim Kurulu'nun çağrısıyla sosyal tesisimizde yapılan bilgilendirme toplantısında üyelerimizden 2006 yılı öncesine ait

(2)



yüzme havuzu, idari bina ve Şok Market Binası'nın olduğu bölümler için o yıllara ait belge ve resimler varsa tarafımıza iletilmesi konusunda çağrı yaptık. Bunun sonrasında büyük destek gördük, bazı üyeleri evlerinde ziyaret ederek söz konusu yerlere ait resim ve belgeleri topladık. Bu konuda üyemiz Sayın **Vedat Ünver**'in verdiği sitemizin **2002 Yılı Genel Kurulu**'na ait kitapçık, Sayın **Necmettin Rifat Arman**, Sayın **Yılmaz İnan** ve Sayın **Murat Emre Orcan**'ın verdiği belge ve resimlerle savunmamızı da; yolunu, duvarını ve elektrik direklerini kendi üyelerinin parasıyla yapıp sonradan buraları **bila bedel (ücretsiz olarak)** devlete devreden bir sitenin kaçak bölümler yapmaya ihtiyacı olmadığı üzerine tesis ettik. Ayrıca arşivde yaptığım araştırma sonucunda bulduğumuz ve yüzme havuzuna ait olduğunu saptadığımız planda kaçak olduğu iddia edilen bölümler yer almaktadır. Bu belge ve resimleri avukatımıza teslim ettik, Ekim ayının 17'sinde saat 14.00'teki duruşmada bunları yeni savunmamızla birlikte mahkemeye sunacağız. Davamız daha öncesinde dosya üzerinden görülüyordu, talebimiz üzerine dava duruşmalıya döndü. İlk mahkemenin tayin ettiği bilirkişi tarafından hazırlanan bilirkişi raporunun yetersizliği nedeniyle heyetten yeni bilirkişi ataması talebinde bulunduk... Ümidimiz, umudumuz bu davaları kazanmak ya da en az hasarla kurtulmak...

Şuna özellikle inanmanızı istiyoruz; Yönetim ve Denetim Kurulu olarak bu dava nedeniyle arşivi günlerce karış karış taradık, dava sonrasında siteyi zarara uğratanlarla ilgili evraklar bulduk ve kooperatif yönetimince kaşelenip **"ASLI GİBİDİR"** gibidir yapıldıktan sonra bir nüshasını alıp orjinallerini de kooperatif kasasına koyduk. Dava sonucuna göre hukuksal girişimlerimizi başlatacağız. İnşallah bu davadan yüzümüzün aklıyla çıkar, siz site sakinlerine müjdeli haberler verebiliriz. Ya kaybedeceğiz, ya **kazanacağız** ya da kısmi kabul olacak. Ayrıca sitemizi gereksiz ihbarlarla zorda bırakan, değerini düşüren ve de tüm üyeleri maddi - manevi zora sokan ihbarcıların da peşini bırakmıyoruz. Şahsıma ait tekname föy içinde bırakılan bir ihbarcının CİMER ve İzmir Ticaret Müdürlüğü'ne yaptığı başvurular ve bu iki kurumunda ihbarcıya verdiği cevaplara ilişkin evrak ile bunlara ait görüntülerini de Site Yönetim Kurulu'na imza karşılığında teslim verdik. Davanın sonucuna göre bu kişiler hakkında gerekli kanuni işlemlere başlanacaktır...

Bu arada yine ihbarcıların CİMER ve İzmir Ticaret İl Müdürlüğü'ne yaptığı başvuru üzerine 16.05.2023 tarihinde Site Yönetim Kurulu üyeleri söz konusu müdürlüğe giderek **İnceleme Servisi**'nde konuyla ilgili ifade vermiş konuyla ilgili evrakları yetkililere iletmıştır. Bakanlıkça yapılan soruşturmada; **"Ticari Sır"** sayılacağı için siteyle ilgili ortaklar dışında kimseye bilgi verilmemesi istenmiş, 07.08.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kongre'de **"Tahmini Bütçe"**'nin oy çokluğu ile revize edilip oylanmasına rağmen bunun **"Sehven"** toplantı tutanağına yazılmadığı anlaşıldığı için bir dahaki kongre de **"Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri'ne ödenen huzur hakları da dahil olmak üzere tüm hususların"** genel kurul onayına sunulması ve konuda düzenlenecek tutanağın bir kopyasının da gereği için bakanlığa gönderilmesi talep edilmiştir.

SU KONUSU VE ÇEKİLEN SUSUZLUK...

Sitemiz; bu yıl ülkemizde yaşanan susuzluğa rağmen, üyelerimizin çoğunluğunun aidatlarını zamanında yatırması sonucu meydana gelen arızaların, imkanların elverdiği en kısa sürede giderilmesiyle su sıkıntısını asgari düzeyde yaşanmıştır. Bunun için yeni motorların alımı, bakım ve onarımlar için **198.800,00 TL** harcanarak, sitemizin su sıkıntısı çekmemesi sağlanmıştır. Bu konuda da çeşitli ihbarcılar boş durmayarak yine devreye girmiş **CİMER'e** yazılar yazmış, onlarında **DSİ'yi** yönlendirmesiyle **DSİ** yetkilileri acilen sitemize gelmişlerdir. **18 Ağustos 2023** tarihinde sitemizi denetleyen yetkililer, kuyularımızın yer tespitlerini yapıp debilerin ölçümelerini almış, bu konuda düzenledikleri tutanağı da Site Yönetim Kurulu'na teslim etmişlerdir. Görevli yetkili, sitemizden ayrılmadan önce gördüğü güzel manzara karşısında dayanamayarak **"Gerçekten çok güzel bir siteniz var, neden buranın tadını çıkaracaklarına üyelerin huzurlarını kaçırıyorlar"** demiştir.

OLAĞANÜSTÜ KONGRE...

30.09.2023 tarihinde sitemizde yapılan Olağanüstü Kongre'de alınan kararla yeni bir kuyu açtırılması için Site Yönetim Kurulu'na yetki verilmiştir. Yapılan oylama sonucunda; üye başına **2.250,00 TL** alınmasına **2 RED** oyuna karşı **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi. Toplantıda daha önce İmar Cezaları için toplanılan ancak **"FERAGATNAME"**den vazgeçilmesiyle site hesabında bulunan **377.720.00 TL'nin 178.920.00 TL'sinin** açılacak su kuyusuna peşinat olarak harcanmasına **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi. Bu miktar toplam bedelden düşülecek ve arada oluşan fark üyelere tahsil edilecek. Buna göre;

(178.920.00 / 284 = 630.00 TL, 2.250 - 630 = 1.620.00 TL. Yaklaşık bu kadar fark ödenecek)

Ayrıca sitemizde bulunan **ŞOK MARKET**, İmar Cezası nedeniyle tahliye edildiğinde boşalan yer mühürlü olup yeniden ruhsat alınamayacağı için zorunluluktan **21.06.2023** tarihinde kira süresi uzatılmıştır. Kiracı şirket, devletin belirlediği orana göre zam yapıp yıllık olarak toplam **24.609,88 TL** ödemiştir. Aylık tutar ise **24.609,88 / 12 = 2.050,83 TL'dir.**

26.07.2023 tarihinde **2023 yılı Kira Gelir Vergisi 1.Taksiti** olarak **21.697,78 TL**, Stopaj **2.563,87 + 805.98 = 3.369,85 TL**, **17.08.2023** tarihinde ise **23.197.74 TL** Kurumlar Vergisi ödenmiştir. Arıtma için meydana gelen arıza sonrasında su kuyusu ile bağlantılı olarak yanan motor **18.09.2023** tarihinde **48.000.00 TL'ye** yenilenmiştir.

ÖDENMEYEN AİDATLAR VE İCRA TAKİPLERİ...

Sitemizde **700,00 TL** üzerinde borcu olan üyelerimiz için yasal işlemlere başlanmıştır. Geçmişte bugüne 15 üyemiz ya sürekli aidatlara itiraz ediyor ya da ödemiştir; bunların toplamı **146.702,76 TL'dir.** Bunun **121.377.76 TL'sini** geçmişte bugüne gelen **ŞÜPHELİ ACAKLILAR** oluşturuyor. Bu üyeler hakkında **İCRA ve TAKİP İŞLEMLERİ** sürüyor. **25.325,00 TL'si** ise **TAHSİL EDİLEBİLİR** alacaklılardan oluşuyor.

(4)



28 EYLÜL 2023 tarihi itibarıyla **16.732,98 TL** borçlu 8 üyemiz hakkında da yasal süreç başlatılmış, kendilerine **İLAMSIZ TAKİP** gönderilmiştir. Bunun üzerine bazı üyeler hemen avukatımızı arayıp kısmi ödemelere başlayacaklarını belirtmişlerdir. Artık sitemizde aidatların ödentilerinin daha sıkı şekilde takip edildiği, ödeyenlerin haklarının korunması için hukuki işlemlerin tarafımızdan daha sıkı takip edildiği bilinmelidir. Herkes vecibelerini zamanında yerine getirmek zorunda olup, avukatımıza da bu konudaki hassasiyetimiz bir kez daha anlatılmıştır. Gecikmelere hiçbir şekilde göz yumulmayacaktır. Bu arada sitemizde oturan 3 personel dışındaki kiracılarımızın sözleşmeleri de genel kurul tarihleri göz önüne alınarak düzenlenecek, kiralamalar günün şartlarına uygun ücretlerle 1'er yıllık olacaktır. Süresi dolmayan kiracılar, şu an için bu kapsamın dışındadır. Yenilenecek veya yeni kiraya verilecek olan konutlarda hasar durumları ve yapılacak masraflar göz önüne alınarak kira süresi tayin edilecektir...

Kat maliklerimizin bilgilerine sunarız.

Saygılarımızla.

DENETLEME KURULU

KEMAL ATMACA

METİN MÜSTECEP