

DENETİM KURULU RAPORU

01.01.2025 – 31.12.2025



GÖKSU EVLERİ

DENETİM KURULU ÜYELERİ

SMMM METİN YILDIZ

SMMM BİLAL BAKAL

S.S. GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ
2025 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN
DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 13.06.2026
İncelemenin ait olduğu Dönem : 01.01.2025 - 31.12.2025
Rapor Düzenleme Tarihi : 22.05.2026
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 23.05.2026

S.S. GÖKSU EVLERİ ARSA ve KONUT YAPI KOOPERATİFİ	
23 Mayıs 2026	
Gelen Evrak No: 156	Giden Evrak No:

I. KURULUŞ İŞLEMLERİ

1. Kuruluş harcamaları yeni kurulan kooperatifler için geçerli olup kooperatifimizin bu konuda harcaması bulunmamaktadır.
2. Göksu kooperatifinin kuruluş tescili 1163 sayılı kooperatifleri kanununa uygun olarak 21.11.1984 tarihinde yapılmıştır. Yeni intibak yasası ile artık konut yapı kooperatifleri süresiz olarak anılmaktadır. Kanuna aykırı bir durum bulunmamakta olup yeni çıkan düzenlemeler de gereği yapılmaktadır.

II. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ

1. Yönetim Kurulu üyeleri Kooperatifler kanunu ve Kooperatif ana sözleşmesine uygun olarak üyelik şartlarını taşımaktadırlar.
2. İnceleme dönemimiz içerisinde Yönetim Kurulu toplantı çoğunluğunu kaybedecek bir duruma rastlanmamıştır.
3. Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında denetim kurulumuza intikal eden herhangi bir şikayet dilekçesi bulunmamaktadır.
4. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulca tespit edilen huzur hakkı ödemelerin dışında veya belirlenen tutarların üzerinde bir ödeme yapılmamıştır.
5. Genel Kurul tarafından alınmış herhangi bir gayrimenkul alımı vb. karar bulunmamaktadır.
6. Yönetim Kurulu üyeleri ile kooperatif çalışanlarının kooperatifle, yaptığı işin konusuna giren bir ticari muameleye rastlanılmadı.
7. Defter ve belgelerin kurulumuza tesliminde ve incelenmesinde herhangi bir sıkıntı ve zorluk yaşanmamıştır.
8. Kooperatif çalışanlarına ödenen ücretlere dair SSK primleri ve vergi ödemeleri tam ve zamanında ödenmektedir.

III. ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi Ana sözleşmeye uygun uygun düzenlenmiştir. (Her ortak sadece bir oya sahiptir.)
2. Ortaklıktan ayrılanlar ile yeni ortakların Yönetim Kurulu kararları alınarak yeni ortakların kooperatif ortaklığı kayıt altına alınmış ve ilgili bağımsız bölümler bazında isim tescilleri yapılmıştır.





3. a) Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Defteri kayıtlarına uygundur.
b) Oy kullanma hakkı olmayan ortaklar listelerinde yer almamıştır.
c) Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortaklar listelerde yer almıştır.
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. Yönetim kurulu, ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine uygun davranmıştır. 2025 yılı içerisinde 37 adet apartman dairesi, 23 adet villa olmak üzere toplam 60 devir işlemi olmuştur.

IV. T. T. K. GEREĞİ TUTULMASI ZORUNLU OLAN DEFTER VE BELGELER

Yılı	Defterin Nevi	Tasdik Makamı	Tarih	Nosu.
2025	Yön.Kur.Karar Defteri	BEYKOZ 3. NOTER	23.12.2024	22005
2025	Yevmiye	BEYKOZ 3. NOTER	27.12.2024	E-Defter
2025	Defteri Kebir	BEYKOZ 3. NOTER	27.12.2024	E-Defter
2025	Envanter	BEYKOZ 3. NOTER	23.12.2024	22003

Envanter defterine bilanço ve gelir gider farkı işlenmiştir. Defter ve belgeler 10 yıl süreyle saklanmaktadır. Tahsilat ve ödemelerin tümü kanunen geçerli belgelere dayanmaktadır.

V. BİLANÇO, GELİR GİDER FARKI HESABI VE MALİ DURUM

Bilanço ve Gelir/Gider Tablosu, kayıtlara ve muhasebe standartları Tek Düzen Hesap Planına ve ilkelerine uygundur. Bir önceki yıla ait Tahmini Bütçe ile gerçekleşen bilanço ve Gelir Gider Farkı tablosu uyumludur.

AKTİF

A. Hazır Değerler		Tutar
	1.Kasa	20.444,99
	2.Banka	16.233.289,70
B. Diğer alacaklar		Tutar
	1.Ortaklardan Alacaklar	21.995.084,50
	2. Diğer Alacaklar	577.629,74
C. Maddi Duran Varlıklar		Tutar
	1.İnşa Edilen Bağımsız Bölümler	1.357.117,02
	2.Demirbaşlar	17.221.630,37
AKTİF TOPLAMI		57.405.196,32

BİLANÇO AKTİF AÇIKLAMALARI

31.12.2025 Tarihi itibariyle Bankalar hesabında görülen 16.233.289,70 tl nin 198.853,97 tl si vadesiz mevduat hesabında, 16.034.435,73 tl si vadeli mevduat hesabında,(33.905,54 tl vadeli

mevduat hesabında, 3.456.527,42 İmar fonu mevduat hesabında, 4.719.294,43 tl Kıdem tazminatı fonunda, 178.576,96 tl Güvenlik kıdem tazminatı fonunda, 1.786.025,33 tl Hukuk fonunda ve 3.055.694,22 tl ise diğer yatırım fonları) Kalan 2.804.411,83 tl ise kredi kartlarından hesaba geçecek tahsilat toplamıdır.

* 2025 yılsonu itibari ile hesaplarda görülen 16.233.289,70 tl nin 2.064.943,30 tl sinin teminat mektubu karşılığı hesaplarda blokedir. Bu blokeli hesapların karşılığı aşağıda belirtilmiştir.

1- Güngör Emiroğlu vefat	1.128.416,80
2- Sgk Güngör Emiroğlu	282.527,83
3- Arif Sungur Bozdoğan-hırsızlık	193.997,32
4- Güvenlik iş mahkemeleri	323.587,93
5- Sertaç Sedat Köksal-bahçe duvarı	136.413,42

Ortaklardan alacak olarak görülen 21.995.084,50 tl sının 18.351.192,00 tl si 2026 yılına ait ortaklardan tahsil edilecek aidat miktar olup, Kalan miktar olan 3.643.892,50 tl ise ortaklardan diğer çeşitli alacaklardan (aidat ve diğer borçlar) kaynaklanmaktadır.

Bilançonun diğer aktifler bölümünde yer alan 577.629,74 tl nin 388.861,52 tl si Depozito ve Teminatlar, 313,46 tl si Firmalara verilen iş avansları, 20.000,00 tl si Personel avansları ve kalan miktar olan 168.454,76 tl si ise diğer aktiflerden kaynaklanmaktadır

PASİF

A. Yabancı Kaynaklar		Tutar
	1. Satıcılar	3.012.876,36
	2. Vergi ve Sigorta	1.139.470,90
	3. Ortaklara Borçlar	201.231.177,11
	4. Diğer Borçlar	3.051,11
B. Öz Kaynaklar		Tutar
	1. Öz Kaynaklar	-95.385.669,12
C. Gelir Gider Farkı		Tutar
	1. Gelir Gider Farkı	-52.595.710,04
PASİF TOPLAMI		57.405.196,32

BİLANÇO PASİF AÇIKLAMALARI

Satıcılara borç kalemini oluşturan 3.012.876,36 tl sının 2.636.486,40 tl si 2025 yılında ikmal edilen güvenlik hizmet alımları karşılığında olduğu, 125.000,00 tl nin ise TMY güvenlik firmasının nakte çevrilen teminat mektubu karşılığı olduğu, kalan miktar olan 251.389,96 tl sının ise diğer çeşitli borçlar bakiyesinden olduğu tespit edilmiştir.

Vergi ve sigorta borçlarının Aralık ayında tahakkuk eden ve 2026 ocak ayı içerisinde ödenecek olan sgk ve vergi borçlarından olduğu ve 1.139.470,90 tl olduğu görülmektedir.

Ortaklara borçlar hesabında yer alan 201.231.177,11 tl nin 526.055,39 tl si kredi kartı toplu çekim ödemelerinden, 27.922,82 tl si kimden geldiği tespit edilemeyen ödemelerden kaynaklandığı ve

A

D

200.677.198,90 tl nin yıllara sari katılım paylarından (aidat ödemeleri gelir hesabına atılmadığından bu hesapta takip edilmektedir.) oluştuğu anlaşılmaktadır.

GELİR GİDER FARKI GİDERLER

Personel Ücretleri	21.799.136,71
Hukuk ve Müşavirlik Giderleri	880.275,75
Yönetim Kurulu Huzur Hakları	1.321.122,44
Denetim Kurulu Huzur Hakları	650.512,08
Özel Güvenlik Ödemeleri	23.618.514,64
Aydınlatma,Su,Telefon ve Isınma Giderleri	969.283,29
Yakıt Tamir Bakım ve Onarım Giderleri	682.151,86
Sigorta Mahkeme ve Dava Giderleri	1.969.916,61
Büro ve Genel Kurul Giderleri	1.080.632,23
Kooperatife ait Vergiler, Finansman ve Diğer Giderler	1.486.306,74
Planlanan Giderler	3.194.943,97
GİDER TOPLAMI	57.652.796,32

GELİRLER

MEVDUAT FAİZ GELİRLERİ		
a-Arsa Mevduat Faiz Gelirleri		672.349,53
b-Ortaklar geç ödeme vade Farkı Gelirleri		1.445.139,31
c-Kooperatif Vadeli mevduat Faiz gelirleri		2.234.394,12
SAİR GELİRLER		
a-Sgk prim teşvikleri		406.299,42
b-Moloz Atık ve Diğer Sair Gelirleri		105.375,40
c-Özel Villardan ve MEB Lojman gelirleri		193.528,50
GELİR TOPLAMI		5.057.086,28

GELİR GİDER FARKI	52.595.710,04
--------------------------	----------------------

Gider kalemleri içerisinde yer alan toplam personel harcamaları (kooperatif ve güvenlik) 45.417.651,35 tl olup giderler içerisinde ki oranı %80 dir. Bu maliyet yapısı, ortaklardan istenecek aidat miktarını doğrudan etkilemektedir. Kooperatifimizde güvenlik ve kooperatif personeli olarak ortalama 49 kişi görev almaktadır. Yapılan harcamaların büyük kısmı, taşeron hakkeşileri ve diğer personel ücretleri ile bunlara bağlı yasal SGK prim ödemelerinden oluşmaktadır.

Büro giderleri içerisinde yer alan hukuk ve mali müşavirlik giderleri Avukatlık, mali müşavirlik ve danışmanlık (isg) hizmetlerinden oluşmakta olup toplam 880.275,75 tl dir.

Sigorta mahkeme ve dava giderleri içerisinde yer alan Göksu park geçmiş beş yıla ait ecrimisil ödeme bedeli olan 1.615.848,50 tl bulunmaktadır. Konuya itiraz kooperatif tarafından yapılmış olup dava süreci halen devam etmektedir. Büro ve genel kurul giderleri içerisinde yer alan 2025 yılında yapılan 2024 yılı Genel Kuruluna ait giderlerin toplamı 492.058,17 tl dir. Kooperatife ait vergiler kalemi içerisinde yer alan giderlerin ise Damga vergisi, Finansman, vadeli hesap stopajı ve Amortisman giderlerinden oluştuğu ve gelir tablosunda detaylandırıldığı görülmekte olup toplam bedel 1.486.306,74 tl dir. Amortisman giderleri 600.514,57 tl, Finansman Giderlerinin çoğunluğu stopajdan oluşan 560.873,85 tl dir. 2025 yılında çevre bakım onarım tadilat tamirat, boya malzeme alımı ve kamera sistemi için toplam 3.194.943,97 tl harcandığı görülmektedir. Bu giderlerin ise Beykoz belediye moloz atım, Beyan çıkmazı otopark yenilemesi, Kafe çocuk parkı düzenlemesi ve nalburiye malzeme alımları tuz alımından oluştuğu anlaşılmaktadır.

VI. FERDİ MÜLKİYET ÇALIŞMALARI TAPU SÜRECİ

Konut yapı kooperatiflerinde eşitlik ilkesi, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesine göre, aynı durumda olan tüm ortakların hak ve yükümlülüklerde eşit muamele görmesini ifade eder. Bu ilke, yönetim kurulunun keyfi kararlarını engeller; ortaklar arasında hak kaybına yol açacak ayrımcılığı yasaklayarak, konut teslimi ve ödemelerde adil bir süreci güvence altına alır.

Dolayısıyla öncelikle Kooperatifin bütün üyelerinin aynı anda tapularını alınması için 132 dairenin kat mülkiyetine mutlak suretle geçmesi gerektiğini başından beri tarafımızdan savunulmaktadır.

Süreç Kadastro Müdürlüğü, 2760/108 parselimizin hakkında cins değişikliği yapılarak kat mülkiyetine geçilmesinde herhangi bir sakınca olup olmadığı konusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Tabiat Varlıkları Birimi'nden görüş istemiş alınan yanıtta yapı kayıt belgelerinden cins değişikliği işlemlerinin İstanbul'daki tüm SİT alanlarında durdurulduğu ve bu konuya ilişkin işlemler için nihai görüşün Ankara'daki Bakanlık Hukuk Komisyonu tarafından verileceği bilgisi kooperatife iletilmiştir.

Hukuk Komisyonu sadece İstanbul değil, Türkiye genelindeki SİT alanlarını kapsayan değerlendirmelerini tamamlanmak üzere olduğunu ve en kısa sürede neticeye varılacağı, konu ile ilgili olarak gerekli açıklamaların yapılacağı bilgisi üzerine; Tabiat Varlıkları ve Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlükleriyle iletişime geçilmiş ve konunun geldiği noktayı anlamak amacıyla kendilerine ziyarette bulunulmuştur. Yapılan ziyarette olur yazısının hazırlandığını ve il müdürlükleri ile paylaşılacağı bilgisi yönetim kuruluna iletilmiştir.

Ve nihayetinde İstanbul genelinde imar barışının ikinci etap başvuruları, 25.11.2025 itibariyle İl Müdürlüğü tarafından yeniden değerlendirmeye açılmıştır.

İl müdürlüğüne yapılan sayısız randevulu randevusuz ziyaretlerde bir an önce olur yazısına istinaden kale altı parselinin kat mülkiyetine geçişi için İl müdürlüğüne baskı yapılmıştır.

İl bazında ilk değerlendirmelerin bizzat Göksu Evleri dosyası üzerinden başlatılmıştır. Değişen yönetmelik gereği yetki Tabiat Varlıkları Kurulundan İl Müdürlüğüne geçmiş olup, sit alanındaki bu ilk uygulama bizim dosyamız üzerinden yürütülmekte ve İstanbul geneli için yeni yol haritası belirlenmektedir. Bu süreçte çıkan olur içerisinde ki en kritik belge İTÜ tarafından 2016 yılında alınan binaların sağlamlığını vurgulayan rapor kat mülkiyetine geçişimizin anahtarı olmuştur. Bunun yanında Kooperatif yönetiminin ısrarlı ve titiz çalışmasıyla İmar Barışı kapsamında tıkanması muhtemel süreçteki hukuki ve idari engeller tek tek aşılmıştır.

2760/108 parselimizdeki 132 dairenin kat mülkiyetine geçiş süreci, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün hazırladığı "Cins Değişikliği Oluru" esaslarına göre 29.01.2026 tarihi itibarıyla İl Müdürlüğü tarafından; Milli Savunma Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Bölge Müdürlüğü, İstanbul Tarım ve Orman İl Müdürlüğü gibi bölgemizle ilgili dokuz ayrı kurumdan görüşleri talep edilmiştir.

Nihayet sıkı takip neticesinde dokuz kurumdan gerekli yanıtlar tek tek toplanmıştır. Kurum onaylarının tamamlanmasıyla birlikte dosyamız, nihai sonuç için İl Müdürlüğü tarafından hızla Tapu Müdürlüğü'ne sevk edilmiştir. Ve böylece Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nden deprem sonrası sit alanlarında verilen ilk cins değişikliği onayı alınmış oldu.

Hemen akabinde tapu kadastroya yapılan girişim sonrasında 132 adet daire için kooperatif adına kat mülkiyetleri çıkarılmış ve tüm binalar için eşitlik sağlanmış ve ferdi mülkiyetin önünde herhangi bir engel kalmamıştır.

VII- AÇIKLAMALAR :

BÜTÇE GERÇEKLEŞMESİ (000)

BÜTÇE KALEMLERİ	2022 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2023 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2024 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2025 YILI GERÇEKLEŞEN	%
- Personel Ödemeleri	4.347	40	8.905	43	14.613	41	21.799	35
- Güvenlik Giderleri	3.403	31	7.316	35	14.020	39	23.618	38
-Yön. ve Den. Huzur Hakkı	410	4	838	4	1.491	4	1.972	3
-Hukuk ve Müşavirlik	691	6	431	2	973	3	880	2
- Site Bakım Onarım	563	5	1.120	5	1.536	4	3.195	5
-Tapu Fonu							1.500	2
-Kıdem Tazminat Fonu							3.500	6
- Diğer Ödemeler (Amortismanlar bedeli hariç)	1.480	14	2.271	11	3.223	9	5.588	9
TOPLAM	10.894	100	20.881	100	35.856	100	62.052	100

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Bütçe kalemleri incelendiğinde taşeron hizmet olarak alınan güvenlik hizmeti ve kooperatife ait personelimizin toplam bütçe içerisinde yeri %73 ü bulmaktadır. Bu oranın normal de 60 maximum 70 seviyesinde olması beklenir. Ancak alanın engebeli ve geniş olması daha fazla işgücü ile çalışmayı zorunlu kılmaktadır. Kooperatifimizde ortalama 49 personel (güvenlik-saha-ofis) çalışmaktadır. Bu personellere ait bütçeler net maaş, mesai, yemek, yol, ikramiye, sgk, ve vergilerden oluşmaktadır. Genel kuruldan talep edilen bütçe aşılmamış takriben toplam bütçenin %95 kullanılmıştır. Demirbaş olarak kar küreme makinesi dal öğütme makinesi ve moboların yenilenmesi yapılmış ve diğer ödemeler içerisinde bulunmaktadır. Tahmini bütçe de bulunan kıdem tazminatı ve tapu fonu ödemeleri ayrılmış olarak farklı bir hesapta takip edilmektedir. Tapu fonu hesabında 3.850.000,00 ve Kıdem tazminatı fonunda 5.300.000,00 tl bulunmaktadır.

GÜVENLİK

Güvenlik hizmeti taşeron firma olarak Tepe Güvenlik Sistemleri Anonim Şirketten alınmaya devam etmektedir. 2025 yılı için genel kurul tarafından onaylanan 27 kişi üzerinden güvenlik personel istihdamı ortalama 24 kişi üzerinden tamamlanabilmiştir. Güvenlik ücretlerinin piyasa koşullarına göre yetersiz olması personelleri daha cazip olan projelere kaymalarına neden olmaktadır. 2025 yılı içinde asgari ücrette artış olmamasına rağmen güvenlik personeline %20 artış yapılmak zorunda kalınmıştır.

Gündem maddesinde olması sıfatıyla Konut yapı kooperatiflerinde güvenliğin taşeron (özel güvenlik şirketi) veya kendi personeli (bordrolu) ile sağlanmasının kendine göre mali, hukuki ve operasyonel avantajları vardır. Karar verirken kooperatifin bütçesi ve risk profili ön planda tutulmalıdır.

Taşeron (Özel Güvenlik Şirketi) ile çalışmanın avantajı Personelin özlük hakları, maaş ödemeleri, kıdem/ihbar tazminatları ve yıllık izin gibi konularla güvenlik şirketi ilgilenir. Kooperatif yönetimi bu idari işlerle uğraşmaz.

Özel güvenlik şirketleri 5188 sayılı kanun kapsamında valilik denetimine tabidir. Hizmetin aksaması durumunda sözleşme şartlarına göre cezai işlem veya personel değişimi talep edilebilir. Personelin hasta olması veya işten ayrılması durumunda şirket, sistemin aksamaması için anında yedek eleman (nöbetçi personel) sağlar.

Şirketler genellikle güvenlik personel malzemeleri, devriye tur sistemleri, telsiz gibi teknik donanımları sağlar ve personelin denetimini kendi saha sorumluları aracılığıyla yapar.

Kendi personeli (Bordrolu Eleman) ile sağlanmanın avantajı ise Güvenlik şirketlerinin aldığı kar payı, KDV ve işletme giderleri aracı olarak ortadan kalkar. Doğrudan istihdam genellikle daha uygun maliyetlidir. Ortalama %30-35 avantaj sağlayabilir. Ayrıca Yönetim, personelin işe alım sürecini ve performansını birebir kendi kriterlerine göre belirleyebilir. Yine bu süreçte de güvenlik elemanı adı altında personelin kullanılması için valilikten gerekli onay ve izinlerin alınması gereklidir.

Konut yapı kooperatiflerinde olumsuzluk yaşanması durumunda, taşeron şirket ile kendi bünyemizdeki personel arasındaki hukuki sorumluluk ve risk paylaşımı ise taşeron güvenlik firması ile risk paylaşılırken kooperatifin kendi personelini çalıştırması durumunda Türk

Borçlar Kanunu Madde 66 uyarınca, çalışanın görevini yerine getirirken üçüncü kişilere verdiği zararlardan kooperatif yönetimi doğrudan sorumludur. Her iki durumda da oluşacak risklerde kooperatif sorumluluğu oranında ödemeye mahkum edilebilir.

Hangi sistem olursa olsun güvenlikten sorumlu çalışanların anlık müdahale şansı bina dışı olaylarda mümkün olabilmektedir. Bina içerisinde yaşanılacak olumsuzluklarda alanın çok büyük olması nedeniyle güvenliğin anlık tespit şansı yok denecek kadar azdır. Dolayısıyla her üyenin kendi güvenliğini özellikle bina içerisinde sağlaması yaşanılacak olumsuzluklar açısından çok önemlidir.

Kooperatif alanının çok geniş olması nedeniyle güvenlik sayısının artırılması maalesef olumsuz olayların önüne geçmeye yeterli olmamaktadır. Dolayısıyla istenmeyen iki olay 2025 yılı içerisinde vuku bulmuştur. Bunun yanında kamera sistemi her geçen gün gelişerek devam etmektedir.

İKTİSADİ İŞLETME

Kooperatifimize ait iktisadi işletme geçmiş yılları ve 2025 yılı değerlendirildiğinde toplam 65.138,52 tl zarardadır. İktisadi işletme sadece giriş parkında üyelere kafe hizmeti vermekte olup üyelerin çay kahve ve sohbet ihtiyaçları için bir araya gelebilecekleri maalesef tek alanımızdır.

KIDEM TAZMİNATLARI

Kooperatif Kıdem Tazminat Fonu

2025 yıl sonu itibariyle 4.719.294,43 tl kıdem tazminat fonu olarak banka mevduat hesabımızda mevcut olup yine yıl sonu itibariyle olması gereken Kıdem tazminatı fon miktarı 7.601.718,52 tl dir. Dolayısıyla 2.882.424,09 tl fon eksikliği mevcut olup gerekli miktarda bütçe ayrılması yerinde olacaktır.

Güvenlik Kıdem Tazminatı Fonu

2025 yıl sonu itibariyle 178.576,96 tl Güvenlik Kıdem tazminat fonu olarak mevduat hesabımızda mevcut olup yine yıl sonu itibariyle takriben 4.111.372,46 tl civarındadır. Dolayısıyla yine bu fon da da 3.932.795,50 eksik bakiye mevcut olup yüklü miktar da bütçe ayrılması yerinde olacaktır. Şayet güvenliğin tamamen kaldırılması ve güvenlik hizmetinin kooperatif bünyesinde yürütülmesi Genel kurulda karara bağlanması durumunda kıdem tazminatlarının tamamının bütçeye konması gerekmektedir.

OTOPARK - DEPO

Begonya caddesinde yer alan ve üst katı otopark, alt katı depo olarak kullanılan 553,85 m2 alan için, önceki genel kurullarda bir dönem kapatılması bir dönem güçlendirilmesi bazı dönemlerde de hiç genel kurul gündemine gelmeden parça düşebilir tehlikelidir uyarısı ile kullanılmaya devam edilmiştir. Gündem maddelerinde de olduğu için konunun kısaca özetlenmesinde fayda bulunmaktadır. Otopark imal edildiği dönemde şerefiye paftalarına



dikkate alınmadan öncelikle otopark/depo üstte bulunan altı ikiz villanın bahçesi içerisinde imalata başlanmıştır. Ancak üst kottan bakıldığında ise 6 adet villanın bahçesi otopark üzerinde olduğu görülmektedir. Dolayısıyla özet olarak alt kottan otopark/depo için şerefiye paftalarına girilmiş üst kottan ise bahçe kullanımına tahsis edilmiş iç içe geçmiş bir yapı mevcuttur.

Gelinen noktada belediye şikayet üzerine yapmış olduğu gözle incelemede otoparkın kapatılmasına ve yıkılması gerektiğine karar vermiştir. Konuya yapılan itiraz neticesinde yapı yargının konusu haline dönüşmüştür. Bilirkişinin yıkılması yönündeki raporuna Yönetim kurulu itiraz etmiş ve yürütme şimdilik durdurulmuştur. Otopark/Depo alanı için kurulumuzun da bulunduğu yetkin firmaların yapmış olduğu denetimlere refakat edilmiştir. Kendilerinin görüşü Güçlendirilemeyecek yapı yoktur demek suretiyle yine bu yapının güçlendirilerek tekrar kullanımının mümkün olacağı yönünde olmuştur. Dolayısıyla 553,85 m2 Otopark/Depo olarak kullanılan alanın yıkılması hem maliyet olarak hem de kooperatifin kaybı açısından çok önemlidir. Kooperatif alanı içerisinde depo olarak kullanılacak 553,85 m2 alan bulmak onay almak ve yapı yapmak neredeyse olanaksızdır. Yıkılma maliyeti bedeli ister kooperatif tarafından ister belediye tarafından (%20 fazlasıyla) olsun neredeyse satın alma maliyetine eşit olacaktır. Bize göre böyle bir alanı kaybetmemek için Belediye ile yapılacak görüşmeler neticesinde 553,85 m2 için satın alınmaya zorlanmalı gerçekleşmemesi durumunda yapının güçlendirilmesi için yine belediye nezdinde gerekli onayların alınmaya çalışılması gereklidir.

Sonuç olarak bu alanın yıkılması kooperatife hiçbir şey kazandırmayacağı gibi yüklü miktarda mali külfet getirecek olup Belediye ile yapılacak görüşmeler neticesinde bu alanın kooperatife en makul fiyatla kazandırılması önem arz etmektedir. Sonrasında gerekli izinlerle gerekli güçlendirmelerde zaten yapılabilecektir.

SONUC :

Kooperatifimizin 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemi hesapları, kooperatif kayıtları ve ekli belgeleri tarafımızdan genel kabul görmüş, muhasebe ve denetim esasları dikkate alınarak incelenmiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu Kararları ile uygulama esasları da kontrol edilmiştir. Yapılan işlemlerin Genel Kurul kararlarına uygun olduğu ve tüm uygulamaların Yönetim Kurulu kararı ile yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan denetim ve incelemeler sonrasında vicdani kararımız olarak Yönetim Kurulu üyelerinin görev ve faaliyetlerinden ötürü **İBRA EDİLMELERİ** hususunu siz Genel Kurulu oluşturan ortaklarımızın bilgi ve takdirlerinize sunulmasına karar verilmiştir.

DENETİM KURULU

METİN YILDIZ

Serbest Muhasebeci MALİ MÜŞAVİR



BİLAL BAKAL

Serbest Muhasebeci MALİ MÜŞAVİR



