

S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ 2025 YILI DENETİM RAPORU

İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2025-31.12.2025

Denetim Raporu Düzenleme Tarihi : 15.03.2025

Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 15.03.2025

I. KURULUŞ İŞLEMLERİ:

- 1) S.S. KARGEN Konut Yapı Kooperatifi 03.09.1993 tarih, 802 sayılı kararla kuruluş işlemlerini tamamlamış, 26.05.2009 tarih, 153 sayılı olur ile unvan değişikliği yaparak S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ olarak yeniden yapılanmıştır.
- 2) Kooperatifin unvanı 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na uygundur.

II. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ:

Yönetim Kurulu Üyeleri:

- H.Bülent KÖSEOĞLU : 25.05.2025 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.
Ülgen M. CEZAYİRLİOĞLU : 25.05.2025 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.
Kâmil TELCİ : 25.05.2025 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.

Denetim Kurulu Üyeleri:

- Vahide GÜZELCAN DERE : 25.05.2025 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.
Suat SOYSALAN : 25.05.2025 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.

- 1) Yönetim Kurulu Üyeleri, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesinde öngörülen üyelik şartlarını taşımaktadır.
- 2) 2025 yılında Yönetim Kurulu toplantı nisabı kaybedilmemiştir.
- 3) Yönetim Kurulu hakkında, Kooperatifi zarara uğratacak eylemlerle ilgili ve Kooperatifler Kanunu'nda belirtilen suçlarla ilgili açılmış herhangi bir kamu davası bulunmamaktadır.
- 4) Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri, 2025 yılı Genel Kurulunda alınan kararla yönetim kurulu üyeleri aylık 6.000,00 TL, denetim kurulu üyeleri aylık 4.500,00 TL Huzur hakkı almıştır. Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir isim altında ek bir ödeme yapılmamıştır.
- 5) 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesi'ne aykırı olarak Genel Kurulun devir ve terk edilemeyeceği, yetkilerin Yönetim Kurulunca aykırı olarak kullanılmadığı ve yapılan harcamalar Genel Kurulca belirlenen yöntemlere uygun olduğu görülmüştür.
- 6) Yönetim Kurulu üyeleri ve kooperatif personelinin, kooperatifle; kooperatifin konusuna giren bir ticari muamelede bulunmamışlardır.
- 7) 2025 yılında herhangi bir gayrimenkul alımı yapılmamıştır.

- 8) Yönetim Kurulu; Kooperatife ait defterleri, herhangi bir sıkıntı yaratmadan incelemek üzere Denetim Kuruluna vermiştir.
- 9) Yönetim Kurulunun, Genel Kurula sunmuş olduğu, Yönetim Kurulu Raporu ile Bilanço ve Gelir-Gider tablosu kooperatifin gerçek durumunu yansıtmaktadır.
- 10) Kooperatif personelinin ücretlerine isabet eden vergi ve sosyal güvenlik primlerinin ilgili kurumlara, kanuni süresi içinde tahakkuk ettirilerek ödendiği tespit edilmiştir.
- 11) Site İşletme Müdürü Mehmet YEŞİL 18.02.2021 tarihinde işe başlamış olup 30.06.2025 tarihinde İş Akdi sonlandırılmıştır. İKALE Sözleşmesi yapılmış İbranamesi alınmıştır. Kıdem ve İhbar Tazminatı olarak 289.440,79 TL. ödenmiştir. 07.07.2025 tarihinde tekrar işe alınmış olup halen görevine devam etmektedir.
- 12) Muhasebe Sorumlusu İlknur ÇALIK 28.07.2023 tarihinde işe başlamış olup 31.08.2025 tarihinde evlilik nedeniyle işten ayrılmıştır. İKALE Sözleşmesi yapılmış İbranamesi alınmıştır. Kıdem Tazminatı olarak 112.298,60 TL. ödenmiştir.
- 13) Muhasebe Sorumlusu olarak Bahar YEŞİLDAĞ 26.08.2025 tarihinde işe alınmış olup "Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi" yapılmıştır. Görevine devam etmektedir
- 14) Sosyal Tesis personeli Sevim ÇAĞLAYAN 01.02.2025 tarihinde işe başlamış olup 30.06.2025 tarihinde istifa ederek işten ayrılmıştır. İbranamesi alınmıştır.
- 15) Saha personeli olarak Yüksel CANBAK 02.05.2025 tarihinde işe alınarak "Belirli Süreli İş Sözleşmesi" yapılmıştır. Kendi isteği ile 21.07.2025 tarihinde istifa etmiştir. İbranamesi alınmıştır
- 16) . Sosyal Tesis personeli olarak Ejder SARIÇİÇEK 02.05.2025 tarihinde işe alınarak "Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi" yapılmıştır. Görevine devam etmektedir.
- 17) Sosyal Tesis personeli olarak İrem ÖZTÜRK 10.07.2025 tarihinde işe alınmış olup "Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi" yapılmıştır. 22.12.2025 tarihinde kendi isteğiyle istifa etmiştir. İbranamesi alınmıştır.
- 18) Saha Personeli Haydar KAPUCU 01.05.2019 tarihinde işe başlamış olup 31.10.2025 tarihinde iş akdi sonlandırılmıştır. İKALE Sözleşmesi yapılmış İbranamesi alınmıştır. Kıdem Tazminatı 1. Taksiti olarak 150.000 TL. ödenmiştir. Kıdem Tazminatı 2. Taksiti 108. 214,83 TL. Ocak 2026 ayı içerisinde ödenecektir. 07.11.2025 tarihinde tekrar işe alınarak "Belirli Süreli İş Sözleşmesi" yapılmıştır. Görevine devam etmektedir.
- 19) Sosyal Tesis personeli olarak Serpil KURAL 23.12.2025 tarihinde işe alınarak "Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi" yapılmıştır. Halen görevine devam etmektedir.
- 20) Yönetim Kurulu çalışan personel sayısını asgari seviyede tutmaktadır. İhtiyaç halinde geçici çalışan personel istihdamı yapılmıştır. 2025 yılsonu itibarıyla S.S. KARGEN Site İşletme Kooperatifinde istihdam edilmiş personel sayısı 8'dir.
- 21) 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre oluşturulmuş olan ve ada temsilcilerinden müteşekkil Kargen Site Ada Temsilciler Genel Kurulu tarafından sitede yapılacak işlerle ilgili karar alınmakta ve site yönetim giderinin toplanması ve harcanması hakkında Kargen Site İşletme Kooperatifine yetki verilmiştir Bu çerçevede tüm mali işler Kargen Site İşletme Kooperatifi aracılığıyla yapılmaktadır. Kargen Site Yönetim Kurulu tarafından herhangi bir mali işlem yapılamamaktadır.

III. ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

2025 yılında 8 ortak hissesini devretmiştir. Devirlerle ilgili olarak Yönetim Kurulu kararı alınmış olup, devirleri gösterir tablo aşağıda gösterilmiştir.

NO	DEVREDEN	DEVRALAN	DEVİR TARİHİ	KONUT ADRESİ
1	Gökçe BOLAT	Gözde BAŞAL	21.01.2025	249 Ada Papatya Sokak No:42
2	Ayşe KÖSELER	Yong ZHAN	24.04.2025	240 Ada Vişne Caddesi C Blok No:31/1
3	Gürkan DEMİREL	Ebru ERCİVAN	06.05.2025	235 Ada Ilgın Sokak No:10
4	Tufan ÇİÇEK	Canan DOĞANLAR	24.06.2025	250 Ada Çınarlı Caddesi No:4
5	Can YAĞUŞ	Aslı KOLSARICI	01.07.2025	235 Ada Ilgın Sokak No:20
6	Osman COŞKUN	Hakan KORKMAZ	11.11.2025	256 Ada İtri Sokak No:2
7	Tansu DOĞAY	Gözde ERTEN	16.12.2025	250 Ada Vişne Caddesi No:5
8	Cumhur DADAK	Taceddin PENÇERECİ	30.12.2025	252 Ada İhlamur Caddesi No:14

Genel Kurul toplantısına ilişkin, düzenlenen ortaklar listesinin, Kooperatif kayıtlarına uygun olduğu belirlenmiştir.

2025 yılında Kooperatiften, konutunu satış yoluyla devredenler hariç herhangi bir nedenle ihraç edilen ortak bulunmamaktadır.

Denetim Kuruluna; 2025 yılında Yönetim Kurulu ve çalışanlar hakkında, ortaklar tarafından herhangi bir şikâyet yapılmamıştır.

Site işletme Kooperatifi Ana Sözleşmesi 1 O. Madde 2. Fıkrasına göre kooperatife ortak olabilmek için; "Site dahilinde konut maliki, oturma hakkı sahibi, genel hizmet tesislerinden birinin maliki veya kiracısı olmak gerekir" hükmü uyarınca; genel hizmet tesislerimiz olmadığına göre, üye sayısı konut sayısı ile sınırlı olup 286 kişidir. 2025 yılı sonu itibariyle, dönem içinde 8 üye evini satmak suretiyle el değiştirmiş olup, ortaklar kayıt defterinde 281 üye kayıtlıdır. Toplam üye sayısının 286 olmasına karşın kayıtlı üyelerin 281 olmasının nedeni; bazı üyelerin birden fazla evi olmasıdır.

Yönetim Kurulunun, üyeler arasında hak ve yükümlülükler açısından, farklı bir davranış sergilediği hususunda bir olayla karşılaşmamıştır.

IV. DEFTER VE BELGELER:

1)Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tutulması zorunlu olan, Yevmiye Defteri, Defteri Kebir, Envanter ve Bilanço Defteri, Yönetim Kurulu Karar Defteri ve Evrak Defterinin kullanıldığı belirlenmiştir.

2)Yevmiye defteri kayıtlarının, kanunda öngörülen sürede yapıldığı ve kayıt nizamına uygun olarak kaydedildiği tespit edilmiştir.

3)Tutulan Defterler: Yevmiye Defteri, Envanter Defteri, Defteri Kebir, Yönetim Kurulu Karar Defteri, Ortak Pay Defteri, Genel Kurul Karar Defteri ve Evrak Kayıt Defteri olmak üzere yedi çeşittir.

4)Envanter ve Bilanço defterine Kooperatifin Dönem Sonu Bilançosu ve Dönem Başı Açılış Bilançosu işlenmiştir.

5)Yevmiye ve Envanter defterinin, kanunda öngörülen süre içerisinde, noterde kapanış tasdikinin yapıldığı belirlenmiştir.

6)Defterler ve saklanması zorunlu olan belgelerin Türk Ticaret Kanununda belirtilen süre ile saklandığı belirlenmiştir.

?)Muhasebe kayıtlarında yer alan tahsilat ve ödemelerin, kanunen geçerli belgelere dayanarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

V. BİLANÇO VE GELİR-GİDER FARKI HESABI:

1) Bilanço ve Bilanço kalemlerinin, Gelir-Gider tablolarının Kooperatifin yasal defterlerine uygun olarak ve ayrıntılı bir şekilde hazırlandığı.

2)Bilanço ve Gelir-Gider tabloları muhasebe standartlarına ve muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği,

3) Bir önceki Genel Kurulda kabul edilen tahmini bütçe ile gerçekleşen bilanço kalemleri uyumlu olduğu belirlenmiştir. 2025 yılı faaliyet döneminde, bir önceki Genel Kurulda verilen görevler, Yönetim Kurulunca imkanlar ölçüsünde yerine getirilmiş, alınan demirbaşlar, yapılan imalat tadilat ve hizmet satın almalarına ilişkin tüm ayrıntılar; Yönetim Kurulu 2025 yılı Çalışma Raporu'nda belirtilmiştir.

4) 01/01/2025- 31/12/2025 dönemi gelirler toplamı 14.041.933,88 TL, giderler toplamı 14.791.142,35 TL'dir. Gelir-gider farkının 749.208,47 TL olduğu saptanmıştır. Gelir ve giderlere ilişkin ayrıntılar takip eden sayfada yer alan gelir gider tablosunda (Tablo 1) ayrıntılı olarak görülmektedir.