

SINIRLI SORUMLU BOTOSAN BALÇIK TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ
2025 DÖNEMİ GENEL KURULU'NA İLİŞKİN
DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi :27/06/2026
İncelemenin ait olduğu Dönem :2025
Rapor Düzenleme Tarihi :10/05/2026
Raporun Yönetim Kuruluna teslim tarihi :13/05/2026

I- KURULUŞ İŞLEMLERİ

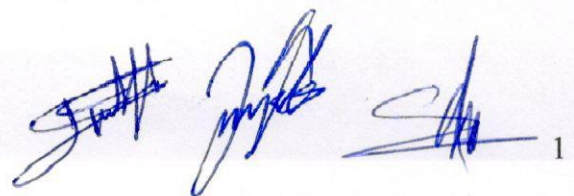
- 1-Kuruluş işlem ve harcamalarından usulsüzlük olmadığı tespit edilmiştir.
- 2-Kooperatif unvanında kamu kurum ve kuruluşunun ismine yer verilmemiştir.

II. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ

- 1.Yönetim Kurulu üyeleri üyelik şartlarını taşımaktadır.
2. İnceleme dönemimiz içerisinde Yönetim Kurulu toplantı çoğunluğunu hep korumuştur.
3. Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında her hangi bir dava açılmamıştır.
4. Yönetim Kurulu üyeleri ile kooperatif çalışanlarının kooperatifle, yaptığı işin konusuna giren bir ticari muamele içerisinde değillerdir.
5. Defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde bir zorluk yaşanmamıştır.
6. Yönetim Kurulu Çalışma Raporu gerçek durumu eksiksiz ve hatasız olarak yansıtmaktadır.

III- ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi Anasözleşmeye uygun düzenlenmiştir.
2. Ortaklıktan ayrılanlar ile yeni ortakların Yönetim Kurulu kararları alınmıştır.
3. a) Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Defteri kayıtlarına uygundur.
b) Oy kullanma hakkı olmayanlar ortaklar listelerinde yer almamıştır.
c) Çıkarma kararı kesinleşmeyen üye bulunmamaktadır.
d) Genel kurul kararından sonra üye olanlar ortaklar listesine alınmamıştır.
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. Kooperatif ortakları tarafından denetim kuruluna Kooperatif Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları hakkında intikal ettirilen şikayetler yoktur.
7. Yönetim kurulu, ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine uygun davranmıştır.


1

IV- TÜRK TİCARET KANUNU GEREĞİ TUTULMASI ZORUNLU OLAN DEFTER VE BELGELER

<u>Tutulan Defterler 2025</u>	<u>Noter Tasdiki(Açılış)</u> <u>Tarih ve Sayısı</u>	<u>Tasdiki(Kapanış)</u> <u>Tarih ve Sayısı</u>	<u>Noter.Adı</u>
1-Yevmiye Defteri	E-DEFTER		
2-Envanter ve Bilanço Def.	26/12/2024-13252 Gebze 13.Noter..		
3-Defteri-Kebir Def.	E-DEFTER		
4-Genel Kurul Karar Defteri	03/09/2014-28849 Kartal 10. Not.		
5-Yönetim Kurulu kar.Def.	15/10/2024-42966 Gebze 6.Noter	06/01/2026-156 Gebze 14. Noter	
6-Demirbaş ve amort.Def.	03/09/2014-28853 Kartal 10. Not.		
7-Ortak Pay Defteri	03/09/2014-28854Kartal 10. Not.		

- 1.Envanter defterine bilançolar işlenmiştir.
2. Defter ve belgeler 10 yıl süreyle saklanmaktadır
3. Tahsilat ve ödemelerin tümü kanunen geçerli belgelere dayanmaktadır.

V- BİLANÇO, GELİR GİDER FARKI HESABI VE MALİ DURUM

1. Bilanço ve Gelir/Gider Tablosu, kayıtlara ve muhasebe standartları ve ilkelerine uygundur.
2. Bir önceki yıla ait Tahmini Bütçe ile gerçekleşen bilanço uyumludur.

<u>3. Hazır Değerler</u>	<u>Tutar 2025</u>
KASA	838,17.- TL
BANKALAR	34.120.278,47.- TL

<u>4. Menkul Kıymetler</u>	<u>Tutar</u>
----------------------------	--------------

5. Kooperatif Alacakları

<u>Alacağın Türü</u>	<u>Borçlu Adı</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Nedeni</u>	<u>Tahsil Tarihi</u>
----------------------	-------------------	---------------	---------------	----------------------

Üyelerden aidat ve gecikme faiz Alacağı 2025 sonu itibariyle 1.290.858.415,77.-TL.

6.Avanslar		Verildiği		
<u>Avans Verilen Kişi</u>	<u>Konusu</u>	<u>Tarih</u>	<u>Tutar</u>	<u>Kap. Tarihi</u>
ÇİM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. YAPI DENETİM			2.064.645,87	

7.Kooperatif Borçlarının Dökümü 2025 Sonu İtibariyle

<u>Borcun Konusu</u>	<u>Alacaklısı</u>	<u>Tutar</u>	<u>Ödenen</u>	<u>Bakiye</u>
Vergi (stopaj)	Gebze Uluçınar V.Dairesi	11.662.767,73.-TL		
Sigorta (SSK)	Gebze SGK	94.974,49.-TL		
Muhtelif Piyasaya		383.694,50.-TL.		
Yükleniciye Borçlar (alınan teminatlar)		38.531.221,56-TL		
Diğer çeşitli borçlar		5.543.78.-TL		



8.Ortaklardan geçmiş yıllar dahil yıl içinde tahakkuk eden aidatlar, gecikme faiz tahakkukları, mahsuben tahsilatlar tamamı

	Toplam Alacak Tutarı	Tahsil Edilen
1. Genel Gid.Karş.Aidatlar	10.530.000,00.-TL	2.016.000,00-TL
2. 2.Etap 2. Aşama (%30)İnşaat Aidatları	1.161.870.000,00.-TL	222.630.713,32-TL
3. 2.Etap 1. Aşama (%40)İnşaat Aidat Tahsili		479.219.484,88-TL
4. 1.Etap Hafriyat Tahsilatı		6.428.178,05-TL
5. Geçmiş Yıl Gider Aidat Tahsilatı		372.099,46-TL
6. Gecikme Faizi Tahsilatı		6.641.797,52-TL
7. İhtar ve diğer gelirler Tahsilatı		325.463,83-TL
8. Vadeli Mevduat Geliri 2025		8.297.370,20-TL
TOPLAM	1.172.400.000,00	725.931.107,26-TL

Ortakların toplam aidat borcu ve gecikme faizi tutarı 1.290.858.415,77.-TL

9. Kooperatifin Ödediği Faiz yoktur.

<u>Kurum</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Ödenen</u>	<u>Bakiye</u>
1. Kooperatifin2025 yılında Ödediği Gecikme Cezası yoktur.			
2.Genel Yönetim Giderleri usulüne uygundur.			
3.İlgili faaliyet döneminde gerçekleşen farkın: Müsbet			
1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ve Anasözleşmesine uygun olarak işlemleri yapılmıştır.			
Mali duruma ilişkin genel değerlendirmeye göre sonuç uygundur.			

VI- İNŞAAT ÇALIŞMALARI

- 1- 02.12.2025 tarihinde 2. Etap (3 Blok) yapım işi ihalesi yapılmış olup ÖZDEMİR BETON İNŞ.SAN.TİC.A.Ş. ile 764.850.913,06-TL+KDV bedel ile sözleşme imzalanmıştır
- 2- LİNE PROJE YÖNETİM A.Ş. nin kooperatifimiz kaba inşaatının başlamasından dolayı yeni dönem proje yönetimi danışmanlık hizmetleri ücreti ile alakalı birim fiyat teklifi alınmış ve aylık 3.713.843,93.-TL+KDV bedelle, 30.05.2024 Tarihli genel kurul toplantısında yönetim kuruluna verilen yetkiye dayanılarak birim fiyat güncellenmesi yapılmıştır.
- 3- Yönetim kurulunun iş güvenliği hizmet alımı, proje tadilat işleri, genel kurul organizasyon hizmet alımı vb alımlar için Teklif usulü ihaleler yapılmış olup bu ihalelerde en az 3 teklif alındığı tarafımızca tespit edilmiştir.
- 4- Kaba İnşaat 1. Etap (6 blok) yapım işi sözleşmesi için Yükleniciye İnşaatlardaki kırmızı kotların değişmesi nedeniyle İnşaat Ruhsatlarının Tadilatı gecikmesinden dolayı,



Yükleniciden kaynaklanmayan ve yüklenici tarafından da telafi edilemeyecek hallerden olduğundan yapılan süre uzatımı sözleşmeye uygun olduğu tarafımızca tespit edilmiştir.

- 5- Yönetim kurulu yaptığı toplantılara davet üzerine denetçiler olarak katılmaktayız kooperatifi zaman zaman denetlemekle beraber ayrıca yıl içinde üçer aylık denetim faaliyetinde bulunarak rapor hazırlamaktayız.

ARSA ALIMI VE RUHSAT FAALİYETLERİ

1. Bu dönemde arsa alımı yapılmamıştır.

- a) Projelerin ilgili Belediyece onay tarihi : 2022-2023-2024-2025 Muhtelif tarihler
b) Yapı Ruhsatının Tarih ve Numarası : 1- 324/12 parsel: 30.01.2026-145 2- 324/13 parsel: 05.12.2022-692 3- 326/9 parsel: 24.10.2025-995 4- 326/10 parsel: 17.11.2025-1072 5- 326/13 parsel : 10.04.2025-418 6-326/18 parsel: 29.09.2023-639 7- 327/3 parsel: 10.06.2025-572 8-328/3 parsel: 09.11.2022-600 9-329/3 parsel: 11.11.2022-603 10-330/3 parsel: 07.04.2025-393 11-331/2 parsel: 30.03.2023-215 12-332/2 parsel: 30.03.2023-216

VII- AÇIKLAMALAR :

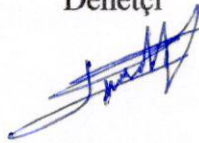
1. Kur'a Çalışması : İşyeri kura çekimi yapılmıştır.
2. İncelemeler sırasında eksiklik ve kanuna aykırılık tespit edilmemiştir.

SONUC :

Kooperatifin işlem ve hesaplarının incelenmesi sonucunda Yönetim Kurulunun ibra edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Ecevit KAPLAN

Denetçi



Salih TAN

Denetçi



Ziya KÖPRÜBAŞI

Denetçi

