



**S.S.TEK BAHÇELİ KALORİFERLİ EVLER
KONUT YAPI KOOPERATİFİ**

Yönetim Binası : İncek – Kızılcaşar Mah. Gölbaşı/ANKARA
Telefon : (0.312) 460 11 80 – 460 11 81 Fax : (0.312) 460 10 65
Web : www.incektekyapi.com

**49.OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTISI
7 / MAYIS / 2023**

SAYIN ORTAĞIMIZ,

- 1) Kooperatifimizin 49. Olağan Genel Kurul Toplantısı **7 Mayıs 2023 Pazar günü**, 10.00-17.00 saatleri arasında DSİ Genel Müdürlüğü, DSİ Konferans Salonu – **Mustafa Kemal Mahallesi, Anadolu Bulvarı No: 5/1 ÇANKAYA/ANKARA** adresinde yapılacaktır.
- 2) Birinci toplantıda çoğunluk sağlanamadığı takdirde ikinci toplantı **21 Mayıs 2023 Pazar günü** 10.00-17.00 saatleri arasında İncek-Kızılcaşar Mevkii Gölbaşı/ANKARA adresinde bulunan Kooperatif arazisindeki Kültür Merkezi Binasında yapılacaktır İkinci toplantı için ayrıca davetiye gönderilmeyecektir. Gönderilen Genel Kurul giriş kartlarının ikinci toplantı için muhafaza edilmesi gerekmektedir.

TAAHHÜTLÜ

A.Uğur ÇOLAKOĞLU
2.Başkan

Kenan ESEN
Başkan

ÖNEMLİ NOTLAR

- 1- Genel Kurulun ilk toplantısında çoğunluğun sağlanması son derece önemlidir.
- 2- Mazereti nedeniyle toplantıda bulunamayacak Ortağımız, Anasözleşmenin 24. maddesi hükmü gereğince diğer bir ortağı vekil tayin edebilir. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 49. maddesi gereğince, herhangi bir ortağın Kooperatif ortağı olmayan birinci derece akrabaları (Eşi, 18 yaşını ikmal etmiş çocuğu, anne ve babası) için temsilde ortaklık şartı aranmaz. **Bu hususta Kooperatif Merkezini arayan üyelerimize yardımcı olunacaktır.**
- 3- Temsilci tarafından sorulduğu anda, ibraz etmek üzere kimlik belgesini yanında bulundurması gerekmekte olup, itiraz ve şüphe halinde kimlik belgesi kontrolü yapılacaktır.
- 4- Üye haricinde gelecek kişilerin toplantı salonuna alınmayacağına bilinmesi önemle rica olunur.

YÖNETİM KURULU

SINIRLI SORUMLU TEK BAHÇELİ KALORİFERLİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

YÖNETİM KURULU

Başkan
2.Başkan
Üye

Kenan ESEN
Ahmet Uğur ÇOLAKOĞLU
İsmail ELKIRAN

DENETÇİLER

Hasan TOKAT
Yaşaddin PEHLİVAN

Değerli Ortağımız,

Yönetimimizin, Genel Kurulun kararlarına sunduğu her öneri ve faaliyet konusu, sistematik bir planlamanın sonucudur. İdari, hukuki, mali, teknik ve fayda sağlayan bütün unsurlar göz önünde bulundurularak yapılan öngörülü planlamalar ile 2009 yılı öncesi üretilen, kooperatifimize ve siz üyelere büyük maddi yük getirilecek olan bütün sorunlar, yıllarca süre gelen büyük çabalar harcanarak çözülmüştür.

Yönetimimizin devraldığı (binmeler, kayma, vergi davaları vb.) kooperatif tüzel kişiliğine ve sizlere büyük maddi külfet ile baş başa bırakarak ve onlarca yılı alacak bir süreç en kolay ve görünürdeki çözüm yolu olabilmesi mümkün iken:

Yönetimimiz, bu sorunları sessiz sedasız ve sizlere hiçbir külfet yüklemeyen, varlıklarında değer ve kıymetini artırarak, kısaca, sorunları sizlere yaşatmadan çözdüğü için, yapılan faaliyetlerin kıymeti ve önemi üyelerimizin büyük çoğunluğunca anlayamamıştır.

Ayrıca; bilgi, tecrübe, çevre ve cesaret gerektiren bilinçli faaliyetlerimizin sonucudur ki, imar planları değiştirilerek herkesin parselinin yoğunluk ve yüksekliğinin artması, derli toplu konutlar ve iş yerleri ile sosyal donatıların yapılmasına, daha kaliteli bir gelişmenin önü açılarak varlıkların değer artışı sağlanmıştır.

Kooperatifimiz öngörülerıyla, sağlanan bu hareketlilik ve gelişmeler sayesinde ki, birçok kişi ve şirkete de ticari faaliyetlerin yolu açılarak, hizmetlerinde yanı başınıza gelmesi sağlanmıştır.

Ortaklarımıza şunu söylemek isteriz; İncek Bölgesinde görülen gelişmeler artarak devam edecek ve Tek Yapı Kooperatifi Yerleşkesi çok kıymetli ve butik bir görünüm olmaya devam edecektir.

Sağlıklı ve huzurlu yaşamak dileğiyle...

**KENAN ESEN
YÖNETİM KURULU BAŞKANI**

GÜNDEM :

- 1) Yönetim Kurulu Başkanının Açış Konuşması ve Başkanlık Divanının oluşturulması (1 Başkan, 1 Başkan yardımcısı, 1 Yazman, ve 2 oy sayıcı).
- 2) Saygı duruşu (ATATÜRK ve şehitlerimiz ile vefat eden Kooperatif ortakları için) ve İstiklal Marşı.
- 3) 2022 yıllarına ait; Yönetim ve Denetim Kurulu Raporları, Bilanço ve Gelir Gider Hesaplarının ayrı ayrı okunarak görüşülmesi ile Yönetim ve Denetim Kurulu çalışmalarının ibrasının, Bilanço ve Gelir Gider Hesaplarının da kabulünün oylanması,
- 4) Kooperatif ve Ortaklarımız açısından en verimli yapılanma (statü) ve seçeneklere dair hazırlanan; "Araştırma Raporu" hakkında, bilgi verilerek; Kooperatifin Tasfiye sürecine geçişinin görüşülerek karar alınması.
- 5) Tasfiye sürecine karar verilmesi halinde, tasfiye iş ve işlemlerinin yürütülmesine de yetkili Yönetim ve Denetim Kurulunun seçimi,
- 6) Önceki Genel Kurul Toplantılarında alınmış Kararların, uygulamalarına ilişkin bilgi verilmesi (Binmeli dava, Yüzme havuzu, Huzurevi) ve gereken kararların alınması.
- 7) Kooperatif 'in tasfiye sürecine girmesine karar verilmesi halinde iş ve işlemlerin yürütülmesi için gereken kararların alınması,
- 8) 2023hesap yılı tahmini bütçesinin görüşülerek karara bağlanması,
- 9) Tasfiye (Yönetim) Kuruluna verilecek yetkilerin görüşülerek karara bağlanması,
- 10) Dilekler ve kapanış.

2022 YILI FAALİYET RAPORUMUZ

Değerli Üyemiz ;

Kooperatifimiz, Ana Sözleşmesi ve önceki Genel Kurul Toplantılarında alınan kararlar çerçevesinde yıllara sari iş ve işlemlerden 2022 yılında gerçekleştirilen faaliyetler ve uygulanma sonuçları aşağıda kısaca özetlenmiştir ;

1- 121140 ada 1 parsel 5233 m2 SKT arsamız üzerinde, 9631 m² inşaat alanlı Yaşlı Bakım ve Huzurevi inşaatımız, Ülkemizde yaşanan ekonomik kriz ve sonrasında yaşanan kovid salgının yarattığı derin ekonomik sıkıntılara rağmen devam ettirilmiş, kaba inşaat ve sonrasında duvar imalatları, su ve ısı yalıtım imalatları, elektrik tesisatının kısmi olarak tüm boru, kablo, pano, şalt, kablo tava sistemleri, mekanik tesisatın kısmi olarak kalorifer tesisatı, yerden ısıtma sistemi, yangın tesisatı, içme ve pisu tesisatına ait boru montaj işleri ile cephe imalatlarında dış cephe kaplama, alüminyum kapı pencere doğrama ve giydirme cephe kaplaması imalatları bitirilmiş durumdadır. Kalan inşaat, mekanik, elektrik armatür montaj, alt yapı, peyzaj, çevre düzenleme imalat işlerinin tamamlanması, işletme şartlarına uygun şekilde tefriş ve dekorasyonunun yapılması, ruhsat ve gerekli işletme izinlerinin alınarak, tesislerin işletilmesi için sözleşme imzalanmıştır.

2-Kooperatifimiz mülkiyetindeki, işletilmesi ve kullanımında yıllardır sorunlar yaşanan, 119393 ada 1parsel de bulunan otel ve yüzme havuzumuzda, öncelikle mevcut kiracının tahliyesi sağlanarak, yüzme havuzu, otel, bahçe, tesisat galerileri gibi bölümler, komple temizlenmiştir. Sosyal tesislerimizin daha etkin ve verimli kullanılabilmesi için tesislerimiz, uzman mimar, inşaat, elektrik ve mekanik mühendislerince komple incelenerek "119393 Ada 1 Parsel Yapı İnceleme Raporu" hazırlanmıştır. Bu rapor doğrultusunda, sosyal tesislerimizi daha verimli ve daha güvenli bir şekilde kullanmak üzere yapının tüm mekanik, yangın ve elektrik tesisatlarının yenilenmesi, çevre düzenleme imalatlarının tamir, tadilat, onarımların yapılması ve ilave inşaat imalatlarını kapsayacak şekilde imalat ve uygulama projeleri yaptırılmıştır. Hazırlanan, Sosyal Tesis Revize, yenileme projemiz ile yaklaşık 500 metre ilave alan kazanılacak olup, tesislerimizin en kısa zamanda projeye uygun olarak yapılıp, üyelerimizin kullanımına sunulması amaçlanmaktadır.

3- Aidatlarını ödemeyen ortaklarımız defalarca uyarılmalarına rağmen, aidatlarını ödememe konusunda ısrarları devam etmiştir. Bunun üzerine ihraç işlemleri de dahil olmak üzere konu hukuk müşavirliğine intikal ettirilerek yasal işlemler yapılmaktadır.

4- Bilindiği gibi, Kooperatifimiz tarafından; yaklaşık 50.000 metre muhtelif çaptaki temiz su şebekesi ve 45.000 metre kanalizasyon şebekesi yaptırılmış ve ASKİ Genel Müdürlüğüne şartlı olarak devredilmiştir. Kooperatifimiz, su şebekesindeki arıza yoğunluğunun artması nedeniyle arızaların giderilmesi için, ASKİ Genel Müdürlüğü ile görüşülmüş ve içme suyu hatlarının yenilenmesi için ASKİ Genel Müdürlüğüne projeler hazırlanarak onaylanmış ve 30273 metre içme suyu hattının yenilenmesi yatırım programına alınmıştır.

5-Kooperatifimiz sınırları içindeki 23 Nisan Caddesi, 2738.Cadde ve Iğdır Caddesi ile bunlara bağlı 33 sokakta toplam 14 km. havai elektrik telleri yer altına alınmıştır. Bu yerlerde bulunan beton elektrik direkleri de alüminyum direklerle değiştirilmiştir. Yerleşkemiz içinde bulunan diğer cadde ve sokaklardaki havai hatların yer altına alınması için, Enerjisa ile görüşülerek programa alınmıştır.

6- 2022 Yılında Kooperatifimiz Yerleşkesinde Yapılan Güncel İş ve İşlemler;

- Kooperatifimiz yaklaşık 210 hektar alan üzerinde kurulmuş, mevzi imar çalışması yapılarak imarlı parseller oluşturulmuştur. İmarlı arazimizde, Kooperatifimizce yapılarak ve ilgili Belediyelere devredilmiş 50 kilometrenin üzerinde cadde ve sokaklardan oluşan yollarımız bulunmakta, yaklaşık 50.000 metre uzunluğunda muhtelif çaptaki temiz su şebekemiz (boru, vana, ek parça, abone bağlantısı gibi) ve yaklaşık 45.000 metre kanalizasyon şebekemiz (büz, muayene bacası, rögar kapağı gibi), mevcut olup, bunların yapımını da Kooperatifimiz üstlenmiştir. Arazimizdeki kanal şebekesi 1990 yılında, su şebekesi PVC boru ile 1997 yılında yapılmış ve ilgili kuruma şartlı olarak devredilmiştir. Kooperatifimiz yerleşkesindeki telekom altyapısı Telekom İl Müdürlüğüne onaylanmış projeye, Kooperatifimiz tarafından 2002 yılında ada dışı ve ada içinde parsel içerisinden geçmek suretiyle boru ferşi döşenerek yapılmıştır.

- Kooperatifimiz de yerleşimin hızla artması ile su, kanal, telekom, elektrik, vb. altyapı şebekemizde bakım, onarım, yenileme, temizlik ve deplase işlerinin yapılması zorunlu hale gelmiştir. Kooperatifimiz, gerek arazimizde devamlı oturan ortaklarımızın rahat ve sıkıntısız şekilde yaşamlarını sürdürmelerini temin etmek, gerekse oturulabilir konut sayısını çoğaltabilmek, konut ve arsaların olması gereken değerlere ulaşması için, söz konusu altyapıda meydana gelen arızaların tespiti ve giderilmesi, mevcut alt yapının bakım ve onarımının planlanması ve yenilenmesi gereken altyapının tespitini yapmaktadır.

- Kooperatifimiz sınırları içerisindeki yol, meydan, yeşil saha, parklar gibi ortak alanların temizliği, park, bahçe, yeşil alanların sulanması, bakımı, yeşil alanlara ağaç dikimi, iyileştirmesi,

- Cadde ve sokaklarımızın yüzde doksan beşi asfaltlanmış olup, kalan yerlerin asfaltlanması için Belediyelerle görüşmeler yapılmış kalan yerlerin asfalt sözü alınmıştır. Ayrıca, caddelerimizin kaldırımlarının yapılması için Ankara Büyükşehir Belediyesi ile görüşme ve yazışmalarımız yapılmış ve Ankara Büyükşehir Belediyesince yatırım programına alınmıştır.

- Cadde, sokak ve çevre temizliği için belediye ile koordineli çalışarak çevre temizliğinin ifası sağlanmaktadır. Bu bağlamda, Kooperatifimiz sınırları içerisinde bulunan ve üye olmayan bina sakinleri ile ticari faaliyette bulunan kişi ve kurumların çevre temizliğine gerekli özen ve itinanın göstermesi, düzenli ve yaşanabilir olması için gerekli uyarılar da yapılmaktadır.

- Kooperatifimiz Yerleşkesinde, gün geçtikçe yoğunlaşan yerleşime paralel olarak taşıt trafiğinde de artışlar olmasından dolayı trafik akışlarının kesişme noktası olan halihazırdaki dönel kavşaklar fiziki olarak yetersiz kaldığından taşıt ve yaya trafiğini olumsuz olarak etkilemektedir. Bu noktaların mümkün olan en etkin ve verimli hale getirilmesi için Ankara Büyükşehir Belediyesi ilgili birimleri ile görüşmeler yapılmış, gerekli düzenlemeler programa alınmıştır. Konu Kooperatifimizce takip edilmektedir.

- Yerleşkemizdeki çocuk park ve bahçelerinin, oyun alanlarının donanımları yetersiz olmasının yanı sıra, yıpranmış, kırık ya da kullanılmaz duruma geldiği için, bu alanlarının planlama ve tasarımı gözden geçirilerek amacına uygun şekilde düzenlenmesi ve oyun alanlarındaki materyallerin bakım ve tadilat isteğimiz ilçe belediyesince kabul edilmiş ve programa alınmıştır.

Ayrıca ;

- İçme suyu şebekesi arızası tespit, ihbar ve denetiminin yapılması,
- Tıkanmış Pis Su kanal ve rögarların tespiti ve temizlenmesi. Üyelerimize ait alanlarda su,pissu,rögar,kanal gibi arızalarda yardım edilmesi,
- Derin kuyuların bakım onarımı, pompaların bakım ve tamiri,
- Su kulesi, yer depo bakım ve temizliği,
- Kuyu suyu ile yeşil alanların ve ağaçların sulanması ve yeni su hatlarının yapımı,
- Parklardaki çimlerin bakımı,sulanması, park ve bahçelerde otlarla mücadele yapılması.
- Bozuk yolların bakımı ve mıcır serilmesi,Kanal-Su-Doğalgaz-telefon-elektrik abone hatlarının yapımı veya arıza giderilmesi sırasında meydana gelen yol bozukluklarının giderilmesi,
- Bozulan bordür taşlarının bakımı ve yenilenmesi,
- Kanal-Su-Doğalgaz-telefon-elektrik abone hatlarının çekimlerinde gereken bilgilendirme ve yardımın sağlanması,
- Parseller içerisindeki kırılan tahrip olan elektrik, telefon ve ferş boruların tamiri bakımı yenilenmesi,
- Çöp konteynirlerin bakımı ve temini,
- Sokak lambaları pano, trafo tahrip arıza takibi malzeme temini ve yetkili birimlerle işbirliği yapılması,
- Tanker-Traktör-çim makineleri ve çapa gibi aletlerin bakımının yaptırılması,
- Park ve yeşil alan olarak belirtilen yerlere, ağaçlandırma ve yeşil alan oluşturmak için zeminin kazı dolgu ve düzenlemenin yapılması,
- Başıboş hayvanların ıslah, kısırlaştırma, toplama gibi işlerde yetkili birimlere yardım ve ortak çalışma yapılması,
- Kış döneminde kar ve çamurla mücadele, karlı havalarda yolların açılması, yolda kalan, kara saplanan üyelerimize yardım edilmesi,
- 2022 yılında İsteyen 701 üyemizin bahçelerinde daha önce dikilmiş ağaçların bakımı (ocak açma-sulama ve gübreleme),yeni ağaç dikimi,kuruyan ağaçları kesmek,ağaçları budamak,bahçeyi her türlü sinek ve haşerelerden korumak için ilaçlama yapmak, çapalamak,parselin etrafındaki kurumuş otları biçmek ve çevre temizliğinin yapılması,hizmetleri yürütülmektedir.

7. Hukuki faaliyet ve süreçler:

7.1. Detaylarını daha önceki Genel Kurul ve Faaliyet Raporlarında bahsettiğimiz Binmeli Dava sonunda uğradığımız zararın telafisi için,Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca, Maliye Hazinesi aleyhine, Kooperatifimizin maliki olduğu taşınmazın mükerrer kayıt nedeniyle uğradığı zararın tahsiline ilişkin dava açılmıştır. T.C.Ankara 4.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/211 Esas, 2017/282 Karar numarası ile bu dava lehimize sonuçlanmış ve Maliye Hazinesi tarafından Kooperatifin uğradığı zararın ödenmesi kararı verilmiştir. Davalılar, İstinaf Mahkemesine müracaat etmiş, İstinaf Mahkemesi, Kooperatifimizin zararının tekrar tespit edilmesi için bilirkişi incelemesi yaptırılarak Yerel Mahkemece gereken kararın alınması için dosya Mahkemesine geri gönderilmiştir. 4.Asliye Hukuk Mahkemesi 28.11.2019 tarihinde yapılan 2019/261 Esas sayılı duruşmada, belgelerin tekrar incelenip beyanda bulunulması, emsallerle ilgili raporun sunulması, eksikliklerin tamamlanması için

süre vermiş, yeniden bilirkişi tespiti ile keşif yapılması kararı verilmiştir. Yargılama kapsamında keşif işlemi yapılmış olup, bilirkişi raporu beklenmektedir

7.2. Bilindiği gibi, Gölbaşı Tapu Müdürlüğünce, Kooperatifimize ait yerleşim alanında bulunan 164 parselin (2,3,4,111,112,113,114,141,142, 143 Adaların bazılarında) tapu kayıtlarına şerh konulmuştur. Bu nedenle, Yönetim Kurulumuz, Ankara Tapu ve Kadastro 1. Bölge Müdürlüğünden geçmişte yaşanan hukuki süreç ve gelişmeleri de göz önünde bulundurarak (Kooperatifimiz lehine sonuçlanan Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 1994/831 esas 1999/720 sayılı kararı ve Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin 2000/2118 esas 2310 sayılı onama kararı) üyelerimize ait 164 parselimizin tapu kayıtlarına konan şerhin kaldırılmasını talep etmiştir.

a-) Ankara Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, tapu kayıtlarına konan şerhin kaldırılması için Lodumlu Mahallesi 538 parsel ile Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar mahallesi eski 446 ve 447 no.lu parseller arasındaki mükerrerliğin giderilmesi davası açılması gerektiğini belirtmiştir. Bunun üzerine, 43.Genel Kurulumuzda alınan karar doğrultusunda, Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılarak hukuki süreç başlatılmıştır. Mahkeme, davaya bakmaya Ankara Mahkemelerinin yetkili olduğu gerekçesi ile davayı usulden ret etmiş, bunun üzerine kararı istinafa götürmemiz üzerine, İstinafta Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi'nin yetkili olduğuna dair karar verilmiştir.

Yine aynı konudaki Lodumlu 538 parsel malikleri tarafından açılan dava, vekaletname veren kooperatif üyeleri adına takip edilmektedir. Bu davaya yetki itirazımız üzerine mükerrer tapu aynı yeri kapsadığı ve davaların beraber görülmesi gerektiği için birleştirme kararı verilmiştir. Birleşen dosyalarla birlikte istinaf sonrası yeni dosya numarası 2021/26 Esas sayılı dosyadır. Söz konusu davanın 19 Nisan 2022 tarihinde duruşması yapılmış, fen bilirkişisinden rapor alınması kararı alınmıştı. Dosya bilirkişiye verilmesine rağmen, bilirkişinin bölge kurulu tarafından listeden çıkartılması nedeniyle bilirkişi raporu verilmemiş, 18/10/2022 tarihinde yapılan duruşmada, Fen bilirkişisinden rapor alınması ve 07/02/2023 tarihinde duruşma yapılması kararı verilmiştir.

Dava sürecinde, gerek yetkisizlik kararları ve bu kararlara itirazlar üzerine istinaf aşamaları ve her yeni Mahkeme ve yeni karar aşamasında çok sayıda davalıya tebligatların yurt dışı dahil yeniden yapılması zorunluluğu, gerekse pandemi nedeniyle Hakimler Savcılar Kurulu kararıyla yapılan ertelemeler ve esnek çalışma kuralları ile Mahkeme ve Hakim değişiklikleri olmasından kaynaklı gecikme yaşanmıştır. Davaların en kısa sürede bitirilmesi için titizlikle takibi yapılmaktadır.

b-)Kooperatif üyelerinden Orhan Macit Arıyürek tarafından Kooperatife ve Hazineye karşı açılan dava Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde devam etmekte, Kooperatif adına o dava da takip edilmektedir.Dava sürecinde istenilen bilirkişi raporu Mahkemesine verilmiş,16 Mart 2023 tarihinde duruşması yapılacaktır.

c-)Mükerrer tapulardan karşı tarafa ait Lodumlu 538 parsel kaydı üzerinde talebimiz üzerine ihtiyati tedbir konulmuş olup, alım satım yapamamaktadırlar. Tedbire itirazları, ihtiyati tedbirin kaldırılması talepleri de reddedilmiştir. Kooperatifimiz üyelerine ait mükerrer tapulu arsalar üzerinde ise davaya cevabımız ve beyanlarımız üzerine ihtiyati tedbir konulmamıştır, Kooperatif üyeleri istediği gibi taşınmazlarını satabilmekte, inşaat yapabilmektedirler. Tapu ve Belediye nezdinde tasarrufu engeller bir durum yoktur, sadece tapuda mükerrer şerhi vardır, alıcı adayları da bizimle irtibat kurduğunda davanın durumu ve sonucunun büyük ihtimalle üyeler lehine biteceği anlatıldığında alım satımda sorun yaşanmamaktadır. Yine taşınmazı satan alan yeni malikler, kooperatif üyesi oldukları ve vekaletname verdiklerinde ek bir külfetle karşılaşmadan satın aldıkları malik adına yürütülen davalar yeni satın alanlar adına da tarafımızdan takip edilmektedir.

d-)Lodumlu 538 parsel maliklerinin Hazine aleyhine Ankara 21. Asliye Hukuk Mahkemesinde açtıkları tazminat davaları da Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesinde 1994/831 Esas sayılı davayı açtıkları ve kaybettikleri için kesin hüküm nedeniyle reddedilmiş olup, Yargıtay'da temyiz aşamasındadır ve sonucu takibimizdedir. Ankara 11. Asliye Hukuk

Mahkemesinde 1994/831 Esas ile görülüp Kooperatifimiz lehine sonuçlanan kesin hüküm ve kesin delil, devam eden dosyamız ve karşı tarafın aleyhimize açtığı davada da çok önem arz ettiğinden kesin hükme vurgu yapan Ankara 21. Asliye Hukuk Mahkemesi kararı Mahkemeye kesin nitelikte yol gösterici bir karardır.

7.3. 121140 Ada /1 parsel Huzurlu Yaşam Merkezi alanımızda, bölgenin ilk imar planlarının 1980 li yıllarda yapılmış olması ve günümüz ihtiyaçlarına cevap vermemesi, planlama alanı içerisinde her türlü sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacının artması nedeniyle emsal artışı konulu İmar Plan değişikliği talebinde bulunmuştur. Ancak, Gölbaşı Belediye Başkanlığı talebimizi reddetmiş, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı da kararı onaylamıştır. Bunun üzerine Kooperatifimiz, Özetle; Değişiklik talebinin kamusal bir menfaat için olduğu, sosyal bir amaç taşıdığı, daha önceki Belediye Meclis Kararlarıyla örtüştüğü gibi hukuki nedenlerle Belediyece alınan bu kararın iptali ve Yürütmenin durdurulması talepli dava açmıştır. İlgili mahkeme davamızı kabul ederek konuyla alakalı olarak, keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına dair ara karar almıştır. Süreç devam etmektedir.

2022yılı faaliyet raporumuz Genel Kurulumuzun bilgi ve tensiplerine arz olunur.

S.S. TEK BAĞÇELİ KALORİFERLİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ
KONSOLİDE AYRINTILI BİLANÇO 31.12.2022

AKTİF (VARLIKLAR)	AÇIKLAMA	CARİ DÖNEM 31.12.2022	AÇIKLAMA	CARİ DÖNEM 31.12.2022	PASİF (KAYNAKLAR)
I-DÖNEM VARLIKLAR		4.811.595,85			186.921,69
A-Hazır Değerler		2.459.529,39			145.817,36
1-Kasa	26.108,51			59.000,42	
3-Bankalar	2.433.420,88			83.398,64	
C-Ticari Alacaklar	358.799,31			9.700,00	
1-Alıclılar	124.525,02			9.700,00	
5-Verilen Depozito ve Teminatlar	5.027,16				
6-Diğer Ticari Alacaklar	11.287,84				
7-Şüpheli Ticari Alacaklar	325.294,13				
8-Şüpheli Ticari Alacaklar Karş. (-)	-107.334,84				
D-Diğer Alacaklar	1.329.861,13			31.404,33	
1-Ortaklardan Alacaklar	1.268.893,50			6.973,48	
4-Personelden Alacaklar	1.000,00			24.430,85	
5-Diğer Çeşitli Alacaklar	59.967,63			183.821,45	
E-Stoklar	104.722,50			16.519.813,07	
7-Verilen Sipariş Avansları	104.722,50			16.519.813,07	
H-Diğer Dönen Varlıklar	558.683,52			686.771,82	
1-Devreden K.D.V.	558.183,52			686.771,82	
6-Personel Avansları	500,00				
DÖNEM VARLIKLAR TOPLAMI		4.811.595,85			17.300.047,61
II-DURAN VARLIKLAR		26.275.697,06			13.600.323,61
D-Maddi Duran Varlıklar		26.233.474,65			273.100,00
1-Arazi ve Arsalar	2.673.622,72			273.100,00	
3-Binalar	698.299,57				
4-Tesis, Makine ve Cihazlar	35.450,62				
5-Taşitlar	950.528,99			8.575.330,91	
6-Demirbaşlar	137.621,91				
8-Birikmiş Amortismanlar (-)	-95.215,72			7.399.408,06	
9-Yapılmakta Olan Yatırımlar	21.833.166,56			-3.667.108,24	
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar		23.529,87		1.019.592,88	
1-Haklar	35.737,57			1.019.592,88	
7-Birikmiş Amortismanlar (-)	-12.207,70				
H-Diğer Duran Varlıklar	18.692,54				
5-Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	18.692,54				
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI		26.275.697,06			13.600.323,61
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI		31.087.292,91			31.087.292,91
GENEL TOPLAM		31.087.292,91			31.087.292,91

S.S.TEK BAHÇELİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ
31.12.2022 KONSOLİDE GELİR TABLOSU

E- FAALİYET GİDERLERİ	TEK KOOP		
-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	2.877.970,26		2.877.970,26
-İŞÇİ ÜCRET GİDERLERİ	525.048,84		
-OFİS ÜCRET GİDERLERİ	398.092,37		
-HUZUR HAKKI ve DENETİM ÜCRETİ	299.594,19		
-KIDEM TAZMİNATI	271.199,15		
-DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLERİ	261.053,02		
-MUHASEBE VE MÜŞAVİRLİK	60.474,41		
-AVUKAT VE DANIŞMANLIK GİDERİ	91.071,67		
-DAVALAR GİDERİ	102.346,94		
-SAİR HİZMET (İŞ SAĞLIĞI VS.)	7.160,00		
-ÇEVRE DÜZENLEME GİDERLERİ	351.381,82		
-ALT YAPI HARFİYAT NAKLİYAT	43.964,10		
-AĞAÇ / BAHÇE / BAKIM PEYZAJ	30.739,00		
-ŞANTİYE ARAÇ YAKIT GİDERİ	81.786,78		
-BAKIM ONARIM GİDERLERİ	110.764,21		
-ARAÇ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	63.697,21		
-ALET EDEVAT GİDERİ	5.290,00		
-ŞANTİYE ELEKTİRİK GİDERİ	13.298,52		
-TEMİZLİK VE YOLLARIN BAKIM	1.842,00		
-ÇEŞİTLİ GİDERLER	617.912,37		
-BÜRO TEMİZLİK -YEMEK VE SAİR GİDERLERİ	105.479,97		
-BÜRO ELEKTİRİK SU DOĞALGAZ GİDERİ	35.517,01		
-HABERLEŞME ve TELEFON GİD. TABLİGAT	66.718,42		
-KIRTASIYE / BASIM GİDERİ	29.229,04		
-PERSONEL ULAŞIM GİDERİ	67.395,83		
-ARAÇ MTV VE SİGORTA GİDERİ	41.250,42		
-DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	40.325,97		
-GENEL KURUL GİDERİ	118.708,07		
-121140/1 AİDAT VE GİDERLER	35.000,00		
-YAZILIM GİDERİ	26.400,00		
-BANKA MASRAFLARI	30.581,64		
-GİDER YAZILAN DEMİRBAŞLAR	17.867,00		
-BAKIM ONARIM TADİLAT	3.439,00		
-VERGİ RESİM VE HARÇLAR	153.688,50		
-GÖLBAŞI BEL. - EMLAK VERGİSİ-BÜYÜKŞEHİR B	12.462,80		
-MÜKERRER ARSALARIN HARÇ GİDERİ	28.260,24		
-TAPU MASRAFI	104.658,71		
-NOTER VE TİCARET SİCİL ÜCRETLERİ	8.306,75		
FALİYET KARI VEYA ZARARI			
F-DİĞER FAALİYET OLAĞAN GELİR / KARLAR			7.230.641,90
DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		7.230.641,90	
-ÜYE AİDAT GELİRLERİ		1.841.650,00	
-ÜYE AİDAT GECİKME FAİZLERİ		120.241,33	
-KİRA GELİRLERİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM		4.292.724,57	
-BANKA FAİZ GELİRLERİ		559.646,56	
-DEMİRBAŞ SATIŞ GELİRLERİ		416.379,44	
G-DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	0,00		3.149.257,31
-BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİYETİ	0,00		3.149.257,31
H-FİNANSMAN GİDERİ	0,00		0,00
-KREDİ FAİZ.	0,00		
H-DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR		0,00	0,00
-ARSA SATIŞI			
I-VERGİ KARŞILIKLARI	183.821,45		183.821,45
-VERGİ KARŞILIĞI	183.821,45	0,00	
	183.821,45		
DÖNEM KAR VEYA ZARARI			1.019.592,88

S.S. TEK BAHÇELİ KALORİFERLİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ 2023 YILI TAHMİNİ BÜTÇESİDİR.

<u>G İ D E R L E R</u>		<u>G E L İ R L E R</u>	
<u>2023</u>		<u>2023</u>	
<u>A- ARAZİ VE ÇEVRE DÜZENLEME GİDERLERİ</u>	420.000,00	<u>A- 2022'DEN DEVİR ÜYE ALACAK VE HAZIR DEĞERLER</u>	4.053.717,02
<u>B- VERGİ - DAVA GİDERLERİ VE HARÇLAR</u>	300.000,00	1- KASA/BANKA	2.459.529,39
- Belediye- Kadastro- Tapu ve Mahkeme -Avukatlık		2- ÜYELERDEN ALACAKLAR	1.268.893,50
<u>C- İŞÇİ ÜCRETLERİ</u>	885.000,00	3- KANUNİ TAKİPDEKİ ALACAKLAR	325.294,13
<u>D- BÜRO İŞÇİ ÜCRETLERİ</u>	850.000,00	<u>B- ÜYE AIDATLARI</u>	2.346.000,00
<u>E- YÖNETİM DENETİM HUZUR HAKLARI</u>	380.000,00	2.300 x (6 x 70,00 TL)	966.000,00
<u>F- DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER</u>	250.000,00	2.300 x (6 x 100,00 TL)	1.380.000,00
<u>G- ÇEŞİTLİ GİDERLER</u>	700.000,00	<u>C- GSM KİRA</u>	100.000,00
<u>H- TEMSİL GİDERİ</u>	25.000,00	<u>D- FAİZ GELİRİ</u>	250.000,00
<u>I - DEMİRBAŞ ALIMI</u>	50.000,00		
<u>İ - İMAR - PARSELASYON VE PROJE GİDERLERİ</u>	350.000,00		
J - 119457.ada 1 parsel GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI ARSASI ALIM BED. (Mahkeme Kararına istinaden)	453.000,00		
<u>K -KIDEM VE İHBAR TAZMİNATI</u>	686.717,02		
<u>L -YATIRIMLAR</u>	1.400.000,00		
<u>GENEL TOPLAM</u>	<u>6.749.717,02</u>	<u>GENEL TOPLAM</u>	<u>6.749.717,02</u>

NOT: FASİLALAR ARASI AKTARMAYA YÖNETİM KURULU YETKİLİDİR.
*Bütçe gelirleri giderleri karşılamaması halinde diğer kooperatif varlıklarından karşılanacaktır.

**S.S.TEK BAHÇELİ KALORİFERLİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİF
DENETİM KURULU RAPORU**

Raporun Düzenleme Tarihi : 01.03.2023
İncelenen Dönem : 01.01.2022 - 31.12.2022
Genel Kurul Tarihi : 7 Mayıs 2023

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Tebliği esasları dâhilinde yaptığımız incelemeye göre Kooperatifimizin Denetim Kurulu Raporunu bilgilerinize sunarız.

A – YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ:

- 1) Yönetim Kurulu Üyelerinin, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesinde öngörülen üyelik şartlarını taşıdığı,
- 2) Raporun ilgili olduğu 01.01.2022 -31.12.2022 döneminde, Yönetim Kurulu toplantı nisabını kaybetmediği,
- 3) Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında, Kooperatifi zarara uğraticı eylemleri dolayısıyla açılmış hukuki sorumluluk davası veya göreve devam konusunu etkileyecek nitelikte Kooperatifler Kanununda belirtilen suçlarla ilgili açılmış kamu davası bulunmadığı.
- 4) Yönetim Kurulu Üyelerine, Genel Kurulda belirlenen, huzur hakkı, ödemesi dışında başka bir ödeme yapılmadığı,
- 5) 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesine aykırı olarak, Genel Kurulun devir ve terk edemeyeceği yetkilerin Yönetim Kurulu üyelerince kullanılmadığı,
- 6) Yönetim Kurulu Üyeleri ve Kooperatif Memurlarınca, Kooperatifle, Kooperatif konusuna giren bir ticari muamelede bulunulmadığı,
- 7) Yönetim Kurulu Üyelerinin, Kooperatife ait defter ve belgeleri incelenmek üzere istenen sürede denetim kuruluna verdikleri, bu konuda herhangi bir sıkıntı yaşanmadığı,
- 8) Genel Kurul Toplantısına sunulan Yönetim Kurulu Yıllık Çalışma Raporunun, Kooperatifin gerçek durumunu gösterir şekilde eksiksiz ve hatasız olarak yansıttığı,
- 9) Kooperatif çalışanlarına ödenen ücretlere dair vergi ve SSK primlerinin tam ve zamanında yatırıldığı,

B – Ortaklık işlemleri:

- 1) Genel Kurul Toplantısına ilişkin ortaklar listesinin, Kooperatif Ana Sözleşmesinde belirtilen bilgileri içerir şekilde düzenlendiği,
- 2) Kooperatife ortak kaydedilen veya ortaklığı sona erenlerle ilgili olarak Yönetim Kurulu kararlarının mevcut olduğu,

3) Genel Kurul Toplantısına ilişkin düzenlenen ortaklar listesinin, Kooperatifin Ortaklar Defterindeki kayıtlarla uygun bulunduğu; bu bağlamda, Genel Kurul Toplantısına katılma hakkı bulunmayanların ortaklar listesinde yer almadığı,

4) Kooperatif ortakları tarafından, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Kooperatif personeli hakkında, Denetim Kuruluna intikal ettirilmiş bir şikayet olmadığı,

5) Yönetim Kurulu tarafından, ortaklar arasında hak ve vecibelerde eşitlik ilkesine uygun hareket edildiği, yapılan incelemelerle anlaşılmıştır.

C – DEFTER VE BELGELER:

1) 28.11.2017 tarihli 7061 sayılı Kanununun 2. maddesi ile " Kurumlar Vergisinden muaf olan kooperatiflerde ortak dışı işlemlerin vergilendirilmesi" ni, 01.01.2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, "Kurumlar Vergisinden muaf kooperatiflerin ortak dışı işlemleri nedeniyle kooperatif tüzel kişiliğine bağlı ayrı bir iktisadi işletme oluşmuş kabul edileceği ve ortak dışı işlemlerle ilgili olarak kooperatif tüzel kişiliğine bağlı oluşturduğu iktisadi işletme için ayrıca defter tasdik ettirileceği" hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle ; İktisadi İşletme için ayrı mükellefiyet tesis edilmiş olup, ayrıca yevmiye, kebir ve envanter defterleri tasdik edildiği,

2) Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tutulması zorunlu olan, Yevmiye Defteri, Defter-i Kebir, Envanter ve Bilanço Defteri, Yönetim Kurulu Karar Defteri ve Genel Kurul Karar Defterinin kullanıldığı,

3) Yevmiye Defteri kayıtlarının kanunda öngörülen sürede vergi kanunlarına uygun olarak yapıldığı, kayıt nizamına uyulduğu,

4) Envanter ve bilanço defterine, Kooperatifin dönem sonu bilançosu ile dönem başı açılış bilançosunun işlendiği,

5) Karar defterinin, kanunda öngörülen süre içerisinde noter kapanış tasdikinin yaptırıldığı,

6) Defterler ile saklanması zorunlu olan belgelerin, Türk Ticaret Kanununda öngörülen süreyle saklandığı,

7) Muhasebe kayıtlarında yer alan tahsilât ve ödemelerin tümünün kanunen geçerli belgeye dayandığı, anlaşılmıştır.

D – Bilanço, gelir gider farkı hesabı ve mali durum bölümü:

1) Kooperatif ve Kooperatif İktisadi İşletmesi hesapları ayrı defterlerde izlenmiş olup, konsolide gelir tablosu ve konsolide bilanço düzenlendiği,

2) Bilanço ve gelir gider tablosunun, Kooperatifin muhasebe defterlerine uygun olarak hazırlandığı, yanlış, eksik bilgi bulunmadığı, bilanço kalemlerinin ayrıntılı bilgi içerdiği,

3) Bilanço ve gelir gider tablosunun muhasebe standartları ve ilkelerine göre düzenlenip hazırlandığı,

4) Hesap ve işlemlerin bir önceki Genel Kurulda görüşülerek kabul edilen tahmini bütçe kalemleriyle uyumlu olduğu,

5) Bilançoda “Hazır Değerler” bölümünde yer alan kasa ve banka tutarların sayım sonucu fiilen bulunduğu,

6) Üyelerden alacakların, 1.268.893,50 TL. olduğu, 325.294,13 TL.tutar için takip işlemlerinin devam ettiği,

7) Kooperatifin borçlarının dökümü şu şekildedir:

- 31.404,33 TL ödeme süresi gelmemiş vergi, SSK borcu olduğu,
- 59.000,42 TL satıcılara borç olduğu, gerçek bir mal ve hizmet alımına dayandığı,

8) Ortaklardan yapılan her türlü tahsilâtın kayıtlara eksiksiz intikal ettirildiği yasal süresinde ödenmeyen aidatlar için Genel Kurulca belirlenen % 1 gecikme faizi esas alınarak tahakkuklarının yapıldığı,

9) Vergi ve diğer yasal yükümlülüklerin zamanında yerine getirildiği,

10) Genel Yönetim Giderlerinin usulüne uygun, Kooperatifin iş hacmiyle uyumlu olduğu,

11) Kooperatifin bu dönemdeki işlemleri neticesinde gelir gider farkı 1.019.592,88 TL. olmuştur.

E – Sonuç: Kooperatif İşlemlerinin ve evraklarının Türk Ticaret Kanunu, Vergi Kanunları, Kooperatifler Kanunu ve Anasözleşme hükümlerine uygun olduğu görüldüğünden Yönetim Kurulunun ibra edilmesi kanaatinde olduğumuzu beyan eder, saygılarımızı sunarız.

DENETÇİLER

Hasan TOKAT

Yaşaddin PEHLİVAN

ÜYELERİMİZİN DİKKATİNE

"Aidat Takip Sistemi" WEB sayfamızda (www.incektekyapi.com) hizmetinize sunulmuştur.

Banka ve Posta Çeki Hesap numaralarımız :

- 1- T.C. Vakıflar Bankası Kızılay Şubesi **IBAN TR 260001500158007294355339 ve 88000150058007285802218,**
- 2- T.C. İş Bankası Necatibey Şubesi **IBAN TR 720006400000142220012055,**
- 3- Posta Çeki hesap numaramız **5897539** dur.