



**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

**51.OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTISI
15 HAZİRAN/2025**

SAYIN ORTAĞIMIZ,

- 1) Kooperatifimizin 51.Olağan Genel Kurul Toplantısı **15/06/2025 Pazar günü**, 10.00-17.00 saatleri arasında DSI Genel Müdürlüğü, DSI Konferans Salonu – **Mustafa Kemal Mahallesi, Anadolu Bulvarı No: 5/1 ÇANKAYA/ANKARA** adresinde yapılacaktır.
- 2) Birinci toplantıda çoğunluk sağlanamadığı takdirde ikinci toplantı **22/06/2025 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.

A. Uğur ÇOLAK
2.Başkan

Kenan ESEN
Başkan

ÖNEMLİ NOTLAR

1. Genel Kurul'un ilk toplantısında çoğunluğun sağlanması son derece önemlidir.
2. Mazereti nedeniyle toplantıya katılamayacak olan ortağımız, Ana Sözleşme'nin 24. maddesi gereğince, diğer bir ortağı vekil tayin edebilir. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 49. maddesi uyarınca, herhangi bir ortağın kooperatif ortağı olmayan birinci derece yakınları (eşi, 18 yaşını doldurmuş çocuğu, annesi ve babası) için temsilde ortaklık şartı aranmaz. Bu konuda Kooperatif Merkezimizi arayan üyelerimize gerekli destek verilecektir.
3. Temsilcilerin, kimlik belgesini yanlarında bulundurmaları ve gerektiğinde ibraz etmeleri zorunludur. Herhangi bir itiraz ya da şüphe durumunda kimlik kontrolü yapılacaktır.
4. Üye olmayan kişilerin toplantı salonuna alınmayacağı önemle duyurulur.

GÜNDEM:

1. Yönetim Kurulu Başkanının açılış konuşması ve Başkanlık Divanı'nın oluşturulması (1 Başkan, 1 Başkan Yardımcısı, 1 Yazman ve 2 Oy Sayıcı).
2. Saygı duruşu (Atatürk, şehitlerimiz ve vefat eden kooperatif ortakları için) ve İstiklal Marşı'nın okunması.
3. 2024 yılına ait Yönetim ve Denetim Kurulu Raporları, bilanço ve gelir-gider hesaplarının ayrı ayrı okunarak görüşülmesi, Yönetim ve Denetim Kurulu'nun ibrası ve bilanço ile gelir-gider hesaplarının kabulünün oylanması,
4. Önceki Genel Kurul toplantılarında alınmış kararlara ilişkin ve yıllara sari faaliyetlerle ilgili (Yaşlı Bakım Huzurevi, Yüzme Havuzu ve Binneli Dava) son durumun değerlendirilmesi ve gerekli kararların alınması.
5. 2025 hesap yılına ait tahmini bütçenin görüşülerek karara bağlanması.
6. Yönetim Kurulu'na verilecek yetkilerin görüşülerek karara bağlanması.
7. Dilekler ve kapanış.

2024 YILI FAALİYET RAPORUMUZ

Değerli Ortağımız,

Kooperatifimizin Ana Sözleşmesi ve önceki Genel Kurul kararları doğrultusunda gerçekleştirilen faaliyetler ve uygulama sonuçları aşağıda özetlenmiştir:

1 - Yaşlı Bakım ve Huzurevi İnşaatı

Kooperatifimize ait 121140 ada 1 parsel, 5233 m² SKT arsamız üzerinde yer alan, toplam 9631 m² inşaat alanlı Yaşlı Bakım ve Huzurevi inşaatımız, ülkemizde yaşanan COVID-19 salgını ve halen devam eden ekonomik sıkıntılar nedeniyle planlandığı sürede tamamlanamamıştır.

İnşaatın bitmeyen bölümleri; yapı, mekanik ve elektrik armatürlerinin montajı, altyapı çalışmaları, peyzaj ve çevre düzenleme işleri ile tefriş ve dekorasyon imalatlarının yapılmasıdır. Tesislerin işletmeye uygun hale getirilerek gerekli ruhsat ve izinlerin alınması amacıyla, **Yeni Atlas Turizm Taş. Eğt. İnş. Pet. San. Tic. Ltd. Şti.** ile sözleşme imzalanmıştır. Ancak firma, işi taahhüt ettiği tarihte tamamlanamamış ve bu nedenle sözleşme feshedilmiştir.

Projenin tamamlanarak hizmete açılması için farklı firmalarla görüşmelerimiz devam etmektedir. Bu doğrultuda, ilimizde yaşlı bakım ve huzurevi alanında faaliyet gösteren, 30 yıllık deneyime sahip ve alanında uzman bir kuruluşla temas halindeyiz.

Öte yandan, bölgenin ilk imar planının 1980’li yıllarda yapılmış olması ve günümüz ihtiyaçlarına artık cevap verememesi nedeniyle sosyal alan ihtiyacının arttığı görülmüştür. Bu nedenle Yönetim Kurulumuz, Gölbaşı Belediye Başkanlığı’na başvurarak, huzurevinin daha fonksiyonel hale getirilmesi amacıyla;

“İç hacimdeki alanların, dış alan ya da oturma alanını büyütmeden ve ilave kat çıkmadan, mevcut emsalin 0.60’tan 0.90’a yükseltilmesi”

talebinde bulunmuştur. Bu talebin hayata geçirilmesi için Gölbaşı Belediyesi ile görüşmelerimiz sürmektedir.

2 - Yüzme Havuzu ve Sosyal Tesisler

Kooperatifimizin mülkiyetinde bulunan 119393 ada 1 parseldeki yüzme havuzu ve müstemilatın işletilmesi ve kullanımıyla ilgili uzun yıllardır çeşitli sorunlar yaşanmaktadır.

2024 yılı faaliyet raporumuzda, sosyal tesislerin; yapı ruhsatının alındığı tarihten bugüne kadar geçen süreç hakkında ortaklarımıza detaylı bilgiler verilmişti. Özetle:

- Tesisin yapı kullanma izin belgesi 2003 yılında alınmış olup, bu tarihten günümüze kadar toplam sekiz defa kiraya verilmiş,
- Ancak her seferinde firmalar kira süresini tamamlamadan tesisi terk etmişlerdir.
- Bu durumun başlıca nedenleri; bölgenin o dönemlerde yeterince gelişmemiş olması ve işletme koşulları oluşmadan tesisin inşa edilmesidir.

Söz konusu tesisin randımanlı çalışmaması sebebiyle, mevcut durumu ortaya koyan bir **Yapı Tespit Raporu** hazırlanmıştır. Raporda, geçen zaman ve değişen kiracıların yaptığı tadilatlar sonucunda tesisin tanınmaz hale geldiği ve işlevselliğini yitirdiği belirtilmiştir.

Yönetim Kurulumuz, bu rapor doğrultusunda; tesisin bakım, onarım ve tadilatı için **inşaat yapım keşfi** çıkartmış ve 2023 yılı fiyatlarıyla yaklaşık maliyet **33.725.314,41 TL** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) yetkili bir gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık firmasına da ekspertiz yaptırılmış, bu değerlendirme sonuçları önceki Genel Kurul'da üyelerimizle paylaşılmıştır. 49. Genel Kurul toplantısında, gündemin 6. maddesi çerçevesinde, tesisin daha etkin ve verimli kullanılabilmesi için hazırlanan tadilat projesi ve görselleri eşliğinde şu kararlar alınmıştır:

- **a)** Tesisin, günübirlik veya uzun süreli konaklama hizmeti sunmaya uygun hale getirilmesi amacıyla, tadilat, ilave veya yeniden inşaat yapılması için hisse verilerek ya da kat karşılığı olarak değerlendirilmesi,
- **b)** Mevcut haliyle satışının yapılması.

Bu kararlar, Genel Kurul'da oylamaya sunulmuş ve kabul edilmiştir.

Alınan karar sonrası, tüm ortaklara SMS mesajı gönderilerek, tesisin mevcut durumunun görülmesi, yenilenmesi ve işletilmesi için alternatiflerin Yönetim'e bildirilmesi istenmiştir. Bu çağrı üzerine, kooperatifimizin ortağı olan ve inşaat, turizm gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren bir firma ilgisini bildirmiştir.

Firma yetkilileri; 49. Genel Kurul toplantısına katıldıklarını, yapılan sunumları izlediklerini ve SMS mesajı sonrasında konuyla ilgilenmeye karar verdiklerini belirtmişlerdir. Tesis yerinde incelenmiş, proje ve müşavirlik firması yetkilileriyle toplantılar yapılmıştır.

Ancak, firma tarafından yapılan değerlendirme neticesinde şu sonuçlara ulaşılmıştır:

- Kat karşılığı yatırım yapmanın ticari açıdan **rantabl** olmadığı,
- Tesisin yıkılıp yeniden yapılması halinde **SKT** (Sosyal Kültürel Tesis) alanı olması sebebiyle yatırım ve proje geliştirme seçeneklerinin **kısıtlı olduğu**,
- Bu nedenle yatırımın geri dönüş süresinin **çok uzun ve maliyetli** olacağı gerekçesiyle projeden vazgeçtiklerini bildirmişlerdir.

Yönetim Kurulumuzun önceliği, bu tesisin ayakta kalarak kooperatifimize ve ortaklarımıza fayda sağlaması yönünde olmuştur. Ancak yapılan girişimlere rağmen:

- Kiracı ya da işletmeci bulunamaması,
- Kat karşılığı verilebilecek ciddi yatırımcıların çıkmaması

gibi nedenlerle yeni çözüm yolları aranmıştır.

Son çare olarak, Gölbaşı Belediye Başkanlığı'na yazılı bir teklif sunulmuştur. Yazıda özetle;

“Kültür Merkezi ve Yüzme Havuzu olarak nitelendirilen bu taşınmazımızın uzun süredir boş olduğu, tamirat, tadilat, boya, elektrik, mekanik ve havuz kısmında sızdırmazlık gibi bakım onarımların zorunlu hale geldiği, Kooperatifimizin bu işleri yapacak mali imkâna sahip olmadığı, bu nedenle tesisin bakım ve onarımının yapılarak, bölge halkının faydasına sunulması kaydıyla, belediyeye tahsis edilebileceği”

ifade edilmiştir. Ancak, Gölbaşı Belediyesi de bu teklife **ilgi göstermemiştir**.

Bu tesis, yıllardır ne gelir getirmiş ne de etkin bir şekilde kullanılabilmektedir. 49. Genel Kurul’da alınan yetki doğrultusunda satış için de adımlar atılmış, SPK onaylı ekspertiz firmalarına değer tespiti yaptırılmış ve 25.12.2023 tarihinde **ihale usulü satış ilanı** yapılmıştır. Duyuru, kooperatif web sitesi ve ulusal gazeteler üzerinden yayımlanmış, firmalar davet edilmiştir.

Tüm bu duyurulara ve çabalara rağmen, hiçbir firmadan satın alma teklifi **gelmemiştir**.

Tüm bu girişimlere rağmen sonuç alınamamasının başlıca nedenleri aşağıda sıralanmıştır:

1. Tesiste yapılması gereken ileri düzeyde bakım, onarım ve yenileme çalışmalarının yüksek maliyetli olması ve bu haliyle kiraya verilmesinin yatırımcılar açısından kârlı bulunmaması,
2. 119393 ada 1 parselin SKT (Sosyal Kültürel Tesis) alanı olması sebebiyle bu tür alanlarda yatırım olanaklarının kısıtlı olması,
3. Arsa payı karşılığı yapılacak inşaatlarda bağımsız bölüm oluşturulamaması ve bunun yatırımcılar açısından cazip olmaması,
4. Yatırımcıların kooperatif ortaklığına girmek istememeleri,
5. Yatırım bedelinin, arsanın mevcut değerinin çok üzerinde olması.

Yönetim Kurulumuz, bu tesisin en verimli şekilde değerlendirilmesi, atıl kalmaması ve ortaklara fayda sağlayacak şekilde yeniden işlevsel hale getirilmesi amacıyla çeşitli çözüm yolları aramaya devam etmektedir.

Bu kapsamda:

- **2024 yılı sonunda**, söz konusu tesisin değerlendirilmesine yönelik yeni bir adım atılmış ve aynı zamanda **Huzurevi inşaatının devamı için finansman sağlamak amacıyla**, Gölbaşı Belediye Başkanlığı’na **imar ve emsal artışı** başvurusunda bulunulmuştur.
- Ayrıca, sosyal tesislerin daha fazla zarar görmesini engellemek ve atıl kalmalarının önüne geçmek amacıyla, **2025 yılı içinde tesisin bir bölümüne Kooperatif Yönetim Binasının taşınması** planlanmaktadır.

Bu adım, hem mevcut tesisin kullanılabilirliğini artıracak hem de çevre düzenlemesi ve genel bakım-onarım çalışmalarının daha etkin yürütülmesine katkı sağlayacaktır.

3 - İmar Planı, DOP Alanları ve Yönetim Yeri

Kooperatifimizin ilk imar planları, 29.04.1988 tarihinde kooperatifimizce hazırlanarak, Ankara Valiliği tarafından “**S.S. Tek Bahçeli Kaloriferli Evler Yapı Kooperatifi’ne ait 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı**” şeklinde onaylanmıştır. Bu plan kapsamında, %40 oranında **Düzenleme**

Ortaklık Payı (DOP) ayrılmıştır. DOP; düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan kamu ve ortak kullanım alanlarıdır.

Yönetim Kurulumuz tarafından 2011 yılında, haritacılık, mühendislik ve imar planları konusunda uzman bir kuruluşa hazırlatılan **“Yerleşim Planına Ait Rapor”** doğrultusunda, yönetim, ulaşım, belediye hizmetleri, sağlık, pazaryeri vb. alanların DOP kapsamında ve amacı dışında kullanılamayacağı, kooperatifin tasfiye sürecinde bu alanların satışının mümkün olmayacağı belirtilmiştir. İmar Kanunu’nun 42. maddesi uyarınca, bu alanlarda farklı amaçlarla yapı inşa edilmesi hukuken mümkün değildir.

Bu raporu teyit eden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 22.02.2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan **“Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik”** ile DOP alanlarının nitelikleri, oranları ve kullanım koşulları yeniden düzenlenmiştir. Yönetmelikte, bu alanların yalnızca plan notlarında belirtilen fonksiyonlar için kullanılabileceği açıkça belirtilmiştir.

Bu çerçevede;

121138 ada 1 parselde bulunan **yönetim yeri** için, 07.05.2023 tarihli 49. Genel Kurul Toplantısı’nda gündemin 6. maddesi kapsamında şu kararlar alınmıştır:

- Bu parselin, %40’ı kooperatifimize kalmak şartıyla, **hisse verilerek veya kat karşılığı inşaat yaptırılması,**
- Ya da **asgari 6.120.000 TL’den aşağı olmamak üzere satışının gerçekleştirilmesi.**

Ayrıca, gündemin 12. maddesi ile Yönetim Kurulu’na şu yetkiler verilmiştir:

“Bu satıştan elde edilecek gelirlerin; kooperatife ait vergi, SGK prim ve cezaları gibi kamu borçlarının ödenmesinde, geçmiş Genel Kurullarda alınan kararlar doğrultusunda geleceğe yönelik faaliyetlerin finansmanında ve ortaya çıkabilecek tüm parasal yükümlülüklerin karşılanmasında kullanılması.”

Yönetim Kurulumuz, bu yetki doğrultusunda öncelikle **kat karşılığı inşaat yapılması** seçeneğini değerlendirmiş, çeşitli girişim ve duyurularla yatırımcı arayışına girmiştir. Ancak;

- Parselin yalnızca “yönetim amaçlı ofis” olarak kullanılmasına izin verilmesi,
- Bağımsız bölüm yapılamaması,
- Arsa değeri ile inşaat maliyetinin, kooperatifin alacağı %40’lık payı ekonomik olmaktan çıkarması,
- Yatırımcıların, kooperatifin olası tasfiye sürecinde mülkiyet ortaklığına girmek istememesi

gibi nedenlerle bu yöntem sonuçsuz kalmıştır.

Bu nedenlerle, Yönetim Kurulumuz, Genel Kurulca belirlenen **asgari satış bedelinin üzerinde bir değerle, SPK yetki belgeli bir kuruluşa** değerlendirilerek, **satış işlemlerine başlama kararı almıştır.**

4 - Binmeli Dava ve Tazminat Süreci

Daha önceki faaliyet raporlarında da detaylı şekilde aktarıldığı üzere, Kooperatifimizin uğradığı zararın telafisi amacıyla, **Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi** uyarınca **Maliye Hazinesi aleyhine dava açılmıştır.**

Bu dava lehimize sonuçlanmıştır. Mahkeme, **1.459.593,20 TL tazminatın**, 15.11.2011 tarihinden itibaren işleyecek **yasal faiziyle birlikte Maliye Hazinesi tarafından ödenmesine** karar vermiştir.

Karara karşı taraflarca istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, Ankara Bölge Adliye Mahkemesinde istinaf incelemesi devam etmektedir.

5 - Sağlık Hizmetleri ve Aile Sağlığı Merkezi İhtiyacı

Kooperatif yerleşkemizdeki yapılaşma ve nüfus artışı, özellikle son yıllarda hızla artmıştır. Özel ve devlet okulları, rezidanslar ve konutların çoğalmasıyla birlikte, temel kamu hizmetlerine olan ihtiyaç da büyümüştür.

Yerleşkemize en yakın Aile Sağlığı Merkezi yaklaşık **4 km uzaklıktadır.** Bu durum, sağlık hizmetlerine ulaşımı zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, Yönetim Kurulumuz tarafından **Ankara İl Sağlık Müdürlüğü ve Gölbaşı Belediye Başkanlığı** ile görüşmeler yapılarak, yerleşke içinde bir **Aile Sağlığı Merkezi kurulması** için yer tahsis ve proje çalışmaları başlatılmıştır.

6 - Kaldırım ve Altyapı Çalışmaları

Kooperatifimiz sınırları içerisindeki tüm cadde ve sokaklar imara açılmıştır. İmarla birlikte yapılaşmanın artması sonucu:

- Hem araç trafiği hem de yaya trafiği yoğunlaşmıştır.
- Bu nedenle asfalt yapılan yollar üzerinde kaldırım yapılması **zorunlu hâle gelmiştir.**

Bu doğrultuda, **Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Gölbaşı Belediye Başkanlığı** ile yapılan yazışmalar ve sürekli takibimiz sonucunda, **caddelerimizde kaldırım çalışmalarına başlanmıştır.** Belediyelerimize bu katkılarından dolayı teşekkür ederiz.

7 - Trafik Güvenliği ve Kavşak Düzenlemeleri

Yerleşim alanlarımızda artan nüfus ve yapılaşmayla birlikte taşıt trafiği de ciddi şekilde artmıştır. Özellikle bazı kavşak noktaları hem araç hem de yaya trafiği açısından **riskli hâle gelmiştir.**

Bu kapsamda:

- **Zafer Caddesi ile 23 Nisan Caddesi'nin kesiştiği kavşak**, çok sık kazaların yaşandığı bir bölge olup, buradaki **trafik akışı yeniden düzenlenmiştir.**
- Ayrıca, yoğunluk nedeniyle sorun teşkil eden diğer kavşak ve noktalar da ilgili kurumlara bildirilmiş, gerekli trafik düzenlemeleri için girişimlerde bulunulmuştur.

8 - Tapu Şerhleri, Mükerrer Tapular ve Hukuki Süreçler

Gölbaşı Tapu Müdürlüğü tarafından, Kooperatifimize ait yerleşim alanında bulunan **164 parselin** (örneğin 2, 3, 4, 111, 112, 113, 114, 141, 142, 143 adalarda) tapu kayıtlarına **şerh konulmuştur**.

Bu gelişme üzerine, Yönetim Kurulumuz:

- Geçmişte yaşanan hukuki süreçleri de dikkate alarak,
- **Ankara Tapu ve Kadastro 1. Bölge Müdürlüğü** nezdinde girişimlerde bulunmuş,
- Şerhin kaldırılması talep edilmiştir.

Müdürlük, söz konusu şerhin kaldırılabilmesi için, **Lodumlu Mahallesi 538 parsel ile Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi eski 446 ve 447 nolu parseller arasındaki mükerrerliğin (çifte tapu durumu)** giderilmesine yönelik **dava açılması gerektiğini** bildirmiştir.

Bu doğrultuda, **43. Genel Kurul Kararı ile Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi'nde** dava açılmıştır. Dava süreçlerinin son durumu şu şekildedir:

I - Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde Devam Eden Dava (2021/26 Esas)

- 2017 yılında, Çankaya - Lodumlu 538 parselin tapu iptali için açılan davada, mahkemenin yetkisizlik kararı verilmişti.
- Bu karar **istinaf edilerek** Bölge Adliye Mahkemesi'nden olumlu sonuç alınmış, dosya **2021/26 Esas** numarasıyla yeniden işleme alınmıştır.
- Lodumlu 538 parsel maliklerinin, Kooperatif ortakları aleyhine **Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde** açtığı dava da yetkisizlik nedeniyle **birleştirilmiş** ve tek dosyada birleştirilerek yürütülmektedir.
- İlk bilirkişi raporları yetersiz bulunduğu için, yeni bir **ek bilirkişi raporu** istenmiştir. Rapor henüz gelmemiş olup, duruşma tarihi **21 Nisan 2025** olarak belirlenmiştir.

II - Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/403 Esas Sayılı Dava

- Kooperatif ortaklarından **Orhan Macit Arıyürek** tarafından, kooperatif, 538 parsel maliklerine ve Hazine'ye karşı açılan dava sürmektedir.
- Bilirkişi raporu, davacı ortak aleyhine sonuçlanmış; bu rapora hem **davacı vekili hem de kooperatif avukatı** tarafından itiraz edilmiştir.
- Mahkeme, bu itirazlar üzerine **yeni keşif ve bilirkişi incelemesi** yapılmasına karar vermiştir.
- Yeni bilirkişi raporunda, **Kooperatifin haklılığı ve 538 parselin mükerrer tapu olduğu açıkça belirtilmiştir**.
- Davacı tazminat da talep ettiğinden, yeniden değer tespiti için keşif yapılmış olup, bilirkişi raporu beklenmektedir. Duruşma tarihi **15 Nisan 2025**'tir.

III - İhtiyati Tedbir Kararları

- Kooperatifimizin talebiyle, Lodumlu 538 parselin tapu kaydına **ihtiyati tedbir** konulmuştur.
- Karşı tarafın tedbirin kaldırılması yönündeki talepleri mahkemece defalarca reddedilmiştir.
- Kooperatif ortaklarının parsellerinde ise **ihtiyati tedbir bulunmamaktadır**. Bu nedenle ortaklar:
- Parsellerini satabilmekte,
- Yeni yapı inşa edebilmekte,
- Yapı kullanım izni alabilmektedir.
- Tek şerh, tapu kayıtlarına konmuş “**mükerrerlik şerhi**” olup, taşınmaz üzerinde tasarrufu engelleyen başka bir durum yoktur.

IV - Kesin Hüküm ve Yargıtay Kararları

- Lodumlu 538 parsel maliklerinin, Hazine aleyhine açtığı tazminat davaları, **Yargıtay tarafından bozulmuş** ve nihayetinde, **1994/831 Esas** sayılı karara atıfla reddedilmiştir.
- Bu karar, **Kooperatif lehine kesin hüküm niteliğindedir** ve diğer davalarda da bağlayıcılığı bulunmaktadır.
- Söz konusu kararlar, devam eden davalara da celbedilmiştir.

Sonuç olarak:

Yönetim Kurulumuz, Kooperatif ortaklarının ve Kooperatifin haklarını korumak amacıyla, tüm bu davaları **titizlikle ve hukuki takip içinde yürütmektedir**. Dosyaların kapsamlı olması, taraf fazlalığı, yurt dışı ve ölü hissedarlara yapılacak tebligatlar gibi nedenlerle süreç zaman almıştır. Ancak, her biri **Kooperatif ve ortakları lehine sonuçlanacak şekilde** ilerlemektedir.

9 - 2024 Yılında Yapılan Güncel İş ve Hizmetler

Kooperatifimiz, toplam **2180 dönüm arazi** üzerinde, **2805 parselden** oluşan bir yerleşke alanına sahiptir. Bu yerleşke içerisinde:

- **163.000 m² yeşil alan**,
- **66.000 m² park**,
- **48.000 m² çocuk oyun alanı ve bahçesi** yer almaktadır.

Yönetim Kurulumuz, özellikle yerleşkede ikamet eden ortaklarımızın rahat, güvenli ve düzenli bir yaşam sürebilmeleri için altyapıdan çevre temizliğine kadar birçok alanda hizmet üretmektedir.

Yapılan başlıca iş ve hizmetler:

- Ortak alanların (yol, meydan, park, yeşil saha) **temizliği, bakımı, sulanması** ve bu alanlara **ağaç dikimi**,
- Altyapı arızalarının tespiti ve tamiri, bakım planlaması ve yenileme ihtiyacının belirlenmesi,
- Belediye ile koordineli şekilde **çevre temizliği** faaliyetlerinin yürütülmesi,
- **İçme suyu şebekesi, kanalizasyon, rögar, doğalgaz, telefon, elektrik** gibi altyapı arızalarında üyelerimize yardım,
- **Derin kuyular, pompalar, su kuleleri ve yer altı su depolarının** bakım ve temizlik işlemleri,
- **Kuyu suyu ile yeşil alan sulama sistemlerinin** yapımı ve bakımı,
- **Çim bakımı, ot biçimi, budama, ilaçlama ve çevre düzenlemeleri**,
- **Bozulan yolların, bordür taşlarının, altyapı kazıları sonrası yolların** onarımı,
- Parseller içerisindeki **elektrik, telefon, ferş borularının** tamiri ve yenilenmesi,
- **Çöp konteynerlerinin** bakımı ve temini,
- **Sokak lambaları, panolar, trafoların** takibi, arızaların giderilmesi için yetkili birimlerle işbirliği,
- Park ve yeşil alanlarda **ağaçlandırma, zemin düzenlemesi**,
- **Başboş hayvanlarla** ilgili rehabilitasyon çalışmaları için yetkili kurumlarla iş birliği,
- Kış aylarında **kar küreme, çamurla mücadele, yolda kalan araçlara yardım** gibi destek hizmetleri.

Üyelerden gelen bireysel talepler doğrultusunda yapılan işler:

2024 yılı içinde toplam **1125 adet** bireysel talep alınmış ve değerlendirilmiştir. Bunların dağılımı şöyledir:

- **185** adet dal budama, • **165** çapa, • **200** ot biçme,
- **267** dal toplama, • **61** ilaçlama, • **93** kanal yeri gösterme,
- **66** internet/telefon hattı müdahalesi.

Bunlara ek olarak:

- Daha önce dikilmiş ağaçların **bakımı, sulanması ve gübrelenmesi**,
- Yeni **ağaç dikimleri**,

- **Kuruyan ağaçların kesimi,**
- Ortak alanlarda ve parsellerde **haşere ilaçlaması, çapalama, ot biçme, çevre temizliği,**
- Park, sokak ve cadde çevrelerinin düzenli bakım ve temizliği de yapılmıştır.

Bu hizmetlerin mali karşılığı:

Eğer bu hizmetler piyasadan alınsaydı parsel başına yaklaşık olarak şu bedeller ödenecekti:

- **Dal budama:** 2.500 TL • **Çapa:** 3.000 TL • **Ot biçme:** 1.800 TL
- **Kanal yeri gösterme:** 1.000 TL • **İlaçlama:** 1.500 TL • **İnternet hattı müdahalesi:** 3.500 TL

10 - Aidatlar, Giderler ve Mali Denge

Son yıllarda yaşanan asgari ücret artışları ve buna bağlı olarak oluşan genel gider artışları, Kooperatifimizin mali yapısını ciddi şekilde etkilemiştir.

Aidatların, zorunlu giderleri karşılama oranı şu şekildedir:

- **2019:** %58,53 • **2020:** %75 • **2021:** %72
- **2022:** %57 • **2023:** %60 • **2024:** %74

Özellikle 2024 yılı içerisinde, asgari ücretteki ciddi artışlar ve yüksek enflasyon sebebiyle giderler büyük oranda artmış, mevcut aidatlar ise bu giderlerin yarısını dahi karşılayamaz hâle gelmiştir.

Bu durum, bütçede yer alan diğer kooperatif varlıklarının kullanılarak dengenin sağlanmasını zorunlu kılmıştır. Ancak, bazı üyelerimizin aidatlarını **hiç ödememesi** ya da **geç ödemesi**, Genel Kurulca onaylanan bütçenin dengesini daha da bozmakta ve alınan kararların uygulanmasını zorlaştırmaktadır.

Aidatlarını ödemeyen ortaklar, defalarca uyarılmalarına rağmen bu yükümlülüklerini yerine getirmemekte ısrar etmektedirler. Bu durumda, Ana Sözleşme ve Genel Kurul kararlarına dayanılarak, **ihraç işlemleri** de dâhil olmak üzere, avukatlarımız aracılığıyla **yasal süreçler** başlatılmıştır.

11 - 28.11.2017 tarihli 7061 sayılı Kanunun 2. maddesi ile “Kurumlar Vergisinden muaf olan kooperatiflerde ortak dışı işlemlerin vergilendirilmesini, 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 alındığından, 7061 sayılı kanunun 2. maddesine uygun olarak Kooperatif ortak dışı işlemleri nedeniyle “**S.S. Tek Bahçeli Kaloriferli Evler Konut Yapı Kooperatifi İktisadi İşletmesi**” kurulmuş, İktisadi İşletme kayıtları ayrı defterlerde izlenmektedir.

Sonuç:

Yukarıda detaylarıyla belirtilen işler, hizmetler ve faaliyetler sayesinde Kooperatifimiz, üyelerinin ihtiyaçlarına yerinde ve ekonomik çözümler sunmaya devam etmektedir. Bu hizmetlerin sadece maddi değil; yaşanabilir, düzenli ve güvenli bir çevre oluşturulması yönünden **manevi değeri de çok büyüktür.**

2024 Yılı faaliyet raporumuz, genel kurulumuzun bilgi ve tensiplerine arz olunur.

Nazmiye BAŞÇAY
Üye

Uğur ÇOLAKOĞLU
2.Başkan

Kenan ESEN
Başkan

S.S.TEK BAHÇELİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

31.12.2024 KONSOLİDE GELİR TABLOSU

E- FAALİYET GİDERLERİ	TEK KOOP	0,00	
-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	7.661.818,62		7.661.818,62
-İŞÇİ ÜCRET GİDERLERİ	1.675.886,72		
-OFİS ÜCRET GİDERLERİ	1.938.037,35	0,00	
-HUZUR HAKKI ve DENETİM ÜCRETİ	612.477,98		
-KIDEM TAZMİNATI	631.430,73		
-DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLERİ	495.801,68	0,00	
-MUHASEBE VE MÜŞAVİRLİK	129.500,00	0,00	
-AVUKAT VE DANIŞMANLIK GİDERİ	135.000,00	0,00	
-DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMET	151.301,68		
-SAİR HİZMET (İŞ SAĞLIĞI VS.)	80.000,00	0,00	
-ÇEVRE DÜZENLEME GİDERLERİ	658.319,60		
-ALT YAPI HARFİYAT NAKLİYAT	84.000,00		
-AĞAÇ / BAHÇE / BAKIM PEYZAJ	128.257,00		
-ŞANTIYE ARAÇ YAKIT GİDERİ	104.477,43		
-BAKIM ONARIM GİDERLERİ	81.640,00		
-ARAÇ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	113.810,77		
-ALET EDEVAT GİDERİ	24.648,00		
-ŞANTIYE ELEKTİRİK GİDERİ	11.486,40		
-TEMİZLİK VE YOLLARIN BAKIM	110.000,00		
-ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.395.351,81	0,00	
-BÜRO TEMİZLİK -YEMEK VE SAİR GİDERLERİ	203.216,79		
-BÜRO ELEKTİRİK SU DOĞALGAZ GİDERİ	103.895,23		
-HABERLEŞME ve TELEFON GİD. TABLİGAT	139.989,96		
-KIRTASIYE / BASIM GİDERİ	159.002,42	0,00	
-PERSONEL ULAŞIM GİDERİ	130.447,97		
-ARAÇ MTV VE SİGORTA GİDERİ	71.122,97		
-DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	98.634,97		
-GENEL KURUL GİDERİ	307.495,49		
-GÜVENLİK VE AİDAT	67.170,10	0,00	
-YAZILIM GİDERİ	71.335,00		
-BANKA MASRAFLARI	3.130,91		
-GİDER YAZILAN DEMİRBAŞLAR	36.500,00		
-TEMSİL GİDERİ	3.410,00		
-VERGİ RESİM VE HARÇLAR	254.512,75		
-GÖLBAŞI BEL. - EMLAK VERGİSİ-BÜYÜKŞEHİR	55.987,10		
-MAHKEME HARÇ GİDERİ	64.596,00		
-VERGİ VE TAPU MASRAFI	112.928,73		
-NOTER VE TİCARET SİCİL ÜCRETLERİ	21.000,92		
FALİYET KARI VEYA ZARARI			
F-DİĞER FAALİYET OLAĞAN GELİR / KARLAR			7.703.886,38
DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		7.703.886,38	
-ÜYE AİDAT GELİRLERİ		5.680.156,42	
-ÜYE AİDAT GECİKME FAİZLERİ		366.432,62	
-DİĞER GELİRLER		145.601,48	0,00
-BANKA FAİZ GELİRLERİ		1.437.555,43	
-KİRA GELİRLERİ		74.140,43	0,00
G-DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	0,00		0,00
-BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİYETİ	0,00		0,00
H-FİNANSMAN GİDERİ	0,00		0,00
-KREDİ FAİZ.	0,00		
H-DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR		130.167,89	130.167,89
-ENFLASYON DÜZELTME KARI		130.167,89	
I-VERGİ KARŞILIKLARI	0,00		0,00
-VERGİ KARŞILIĞI	0,00	0,00	
	0,00		
DÖNEM KAR VEYA ZARARI			172.235,65

S.S. TEK BAHÇELİ KALORİFERLİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ -2025 YILI TAHMİNİ BÜTÇESİDİR.

<u>G İ D E R L E R</u>		<u>2025 TAHMİNİ</u>	<u>GELİRLER</u>	<u>2025</u>
<u>A- ARAZİ VE ÇEVRE DÜZENLEME GİDERLERİ</u>		800.000,00	<u>A- 2022'DEN DEVİR ÜYE ALACAK VE HAZIR DEĞERLE</u>	6.852.452,05
<u>B- VERGİ - DAVA GİDERLERİ VE HARCLAR</u>		410.000,00	1- KASA/BANKA	3.061.433,86
- Belediye- Kadastro- Tapu ve Mahkeme -Avukatlık			2- ÜYELERDEN ALACAKLAR	3.554.184,56
<u>C- İSÇİ ÜCRETLERİ</u>		2.300.000,00	3- KANUNİ TAKİPDEKİ ALACAKLAR	236.833,63
<u>D- BÜRO İSÇİ ÜCRETLERİ</u>		2.500.000,00	<u>B- ÜYE AIDATLARI</u>	8.112.500,00
<u>E- YÖNETİM DENETİM HUZUR HAKLARI</u>		800.000,00	2.405 x (6 x 250,00 TL)	3.607.500,00
<u>F- DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER</u>		550.000,00	2.405 x (6 x 350,00 TL)	4.505.000,00
<u>G- CESİTLİ GİDERLER</u>		2.401.952,05	<u>C- GSM KİRA</u>	100.000,00
<u>H- TEMSİL GİDERİ</u>		75.000,00	<u>D- FAİZ GELİRİ</u>	1.350.000,00
<u>I - DEMİRBAŞ ALIMI</u>		500.000,00		-
<u>İ - İMAR - PARSELASYON VE PROJE GİDERLERİ</u>		500.000,00		-
<u>J - 119457 ada 1 parsel GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI ARSASI ALIM BED.</u> (Mahkeme Kararna İstinaden)		578.000,00		
<u>K-KIDEM VE İHBAR TAZMİNATI</u>		1.000.000,00		
<u>L-YATIRIMLAR</u>		4.000.000,00		
<u>GENEL TOPLAM</u>		<u>16.414.952,05</u>	<u>GENEL TOPLAM</u>	<u>16.414.952,05</u>

NOT: 1-FASILALAR ARASI AKTARMAYA YÖNETİM KURULU YETKİLİDİR.
2-BÜTÇE GELİRLERİ GİDERLERİ KARŞILAMAMASI HALİNDE DİĞER KOOP.VARLIKLARINDAN KARŞILANACAKTIR.

**S.S. TEK BAĞCELİ KALORİFERLİ EVLER KONUT YAPI
KOOPERATİFİ DENETİM KURULU RAPORU**

GENEL KURUL BAŞKANLIĞINA

Raporun Düzenleme Tarihi : 01.03.2025
İncelenen Dönem : 01.01.2024-31.12.2024
Genel Kurul Tarihi : 15.06.2025

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 01.01.2024 -31.12.2024 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– ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

- 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 Kanunun 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 ayrıca 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, ayrıca; dönem içindeki Yönetim Kurulu Kararlarının incelendiği; iş ve faaliyetlere yönelik kararların, Kooperatifler Kanunu, Ana Sözleşme ve Genel Kurul Kararlarına uygun olduğu ve Kooperatif yararının ön planda tutulduğu,
- 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– BİLANÇO, GELİR GİDER FARKI HESABI VE MALİ 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, 3.546.537,05TL olduğu, 236.833,63TL tutar için takip işlemlerinin devam ettiği, artan ücret artışları ve aşırı fiyat yükselişleri dolayısı ile tahsil olunan aidat gelirlerinin giderlerin çok altında kaldığı, aradaki farkın aidat dışı kaynaklardan karşılandığı,
- 7) Kooperatif Ortaklığından istifalar incelendiğinde; yılın her ayında istifa edenlerin istifalarının kabul edildiği, bu durumun ise bütçe dengesini bozduğu görülmüş ve istifaların Ana Sözleşmeye uygun olarak kabul edilmesi tavsiye olunmuştur. Şöyle ki; Kooperatif Ana Sözleşmesinin, “Ortaklıktan çıkma” başlıklı 13. Maddesinde aynen; “Her ortak, hesap senesi sonundan en az bir ay önce Yönetim Kuruluna yazı ile başvurmak suretiyle ortaklıktan çıkabilir”, denmektedir. 2024 yılında, Ortaklık istifalarında Ana Sözleşmeye uygun kabullerin yapıldığı,
- 8) Ortaklardan yapılan her türlü tahsilâtın kayıtlara eksiksiz intikal ettirildiği yasal süresinde ödenmeyen aidatlar için Genel Kurulca belirlenen % 3 gecikme faizi esas alınarak tahakkuklarının yapıldığı,
- 9) Kooperatifin borçlarının dökümü şu şekildedir:
105.570,10TL ödeme süresi gelmemiş vergi, SSK borcu olduğu,
3.900,10TL satıcılara borç olduğu, gerçek bir mal ve hizmet alımına dayandığı
- 10) Vergi ve diğer yasal yükümlülüklerin zamanında yerine getirildiği,
- 12) Genel Yönetim Giderlerinin usulüne uygun, Kooperatifin iş hacmiyle uyumlu olduğu,
- 13) Kooperatifin bu dönemindeki işlemleri neticesinde gelir gider farkı (+) 172.235,65TL olmuştur.

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

DENETÇİLER

Hasan TOKAT

İ. Bülent ECEMİŞ

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 TR26 0001 5001 5800 7294 3553 39,**
- 2- T.C. İş Bankası Yenişehir Şubesi **IBAN TR25 0006 4000 0014 2186 6758 44,**
- 3- Posta Çeki hesap numaramız **5897539** dur.