



**S.S.TEK BAĞÇELİ 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

**52.OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTISI
28 HAZİRAN/2026**

SAYIN ORTAĞIMIZ,

- 1) Kooperatifimizin 52.Olağan Genel Kurul Toplantısı **28/06/2026 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 **05/07/2026 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 ÇOLAKOĞLU
2.Başkan**

**Kenan ESEN
Başkan**

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. 2025 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 kabul edilmesi.
4. Lodumlu Mahallesi 538 parsel ile Gölbşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi eski 446 ve 447 nolu parseller arasındaki mükerrerliğin (çift tapu durumu) giderilmesine yönelik dava süreci hakkında, bilgi verilmesi.
5. 2026 hesap yılına ait tahmini bütçenin görüşülerek karara bağlanması.
6. Yönetim Kurulu'na verilecek yetkilerin görüşülerek karara bağlanması.
7. Dilekler ve kapanış.

S.S. Tek Bahçeli Kaloriferli Evler Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu

Başkan: Kenan ESEN

2. Başkan: Ahmet Uğur ÇOLAKOĞLU

Üye: Nazmiye BAŞÇAY

Denetçiler

Hasan TOKAT

İ. Bülent ECEMİŞ

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.
- 5- 1163 sayılı Kanunun Ek 5'nci Maddesi kapsamında kurulan Kooperatif Bilgi Sistemi (KOOPBİS)'e ait veri giriş ve aktarımların tamamlanması; 1163 sayılı Kanunun Geçici 8'nci Maddesinin ikinci fıkrasında yer alan *"Kooperatif v üst kuruluşları yönetim kurulu üyeleri, kooperatifin; ticari sicili kayıtlarını, finansal tablolarını, yönetim kurulu yıllık faaliyet raporlarını, genel kurul toplantı evrakını, ortaklarının kimlik, iletişim, pay ve ödemelerine ilişkin bilgilerini KOOPBİS'in kurulmasını müteakip bir yıl içinde KOOPBİS'e aktarmakla yükümlüdür."* hükmü kapsamında, bütün bilgiler KOOPBİS sistemine yüklenmiştir. Genel Kurulumuza sunulan Yönetim ve Denetim Kurulu Raporları da detaylı olarak Genel Kurulu bilgilendirmek ve karar alınmasını kolaylaştırmak için hazırlanmıştır. Keza, Bilanço ve Gelir-Gider tabloları da Kooperatif Merkezinde incelenmesi yerine, bir ay öncesinden bütün ortaklara incelemek üzere sunulmaktadır.

2025 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:

15 Haziran 2025 tarihinde yapılan 51'nci Genel Kurul Toplantısına sunulan Faaliyet Raporunun, "Yaşlı Bakım ve Huzurevi inşaat çalışmalarına ilişkin 1'nci maddesinde";

"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 tamamlayamamış ve bu nedenle 20.08.2024 tarihli sulh ve ibra protokolü imzalanarak 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." denilmiştir.

2025 yılı faaliyet döneminde ise;

Kooperatifimiz kaynaklarının, inşaat, tamamlama ve amaca uygun tefriş ve donanımı yapmaya yeterli olmaması sebebiyle, alternatif arayışlar sürecinde, Altınçatı (Koyuncu- Nevia) Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi Şirketinin Kooperatifimize muhatap 14.12.2024 tarihli yazısı ile 30 yıllık huzurevi işletme tecrübesi 3 şube ve 247 oda kapasiteli oldukları belirtilerek; inşaatın tamamlanması ve işletilmesi yönünde talepte bulunmuşlardır. Yönetim Kurulumuzun 23.12.2024 tarihli kararı ile inşaatımızın mevcut durumu, proje ve teknik detaylar, işletme koşulları dahil olmak üzere ilgili firmaya verilerek incelemeleri ve görüşme talepleri uygun görülmüştür. Yürütülen görüşmeler neticesinde, 25.05.2024 tarihli 50'nci Genel Kurul Toplantısında konuya ilişkin alınan kararlar gereğince, GDK Sosyal ve Sağlık Hizmetleri A.Ş. (DKT Global İnş. İht. Dış. Tic. Ltd. ile Koyuncu Nevia Sos. Hiz. Ltd. ortak girişimci) firması ile sözleşme imzalanmıştır. Tesis kalan imalat işleri ile tefriş- donatım ve işletme usul ve esaslarına yönelik çalışmalara ilgili firmaca başlanarak, 2026 yılı sonu itibarıyla tesisin faaliyete başlaması da planlanmıştır.

2- Yüzme Havuzu ve Sosyal Tesisler:

15 Haziran 2025 tarihinde yapılan 51'nci Genel Kurul Toplantısında da sunulan faaliyet Raporunun; Yüzme Havuz ve Sosyal Tesisler başlıklı 2'nci maddesinde aynen;

“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 çalışamaması 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 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 ulaşılmışlardır:

- 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 kullanılabilmiştir. 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." denilmiştir.

2025 yılı faaliyet döneminde ise;

Atıl durumda bulunan, Sosyal Tesislerimizin, faal duruma getirilmesi için, İris Proje Danışmanlık ve Müşavirlik firmasınca hazırlanan, 27.05.2021 tarihli Yapı Tespit Raporunda, tesisin mevcut haliyle

kullanılamayacağı; tamir, tadilat ve yenileme inşaatı yapılması gerektiği belirtilmiş, tesisin Kooperatif üyelerinin kullanımına hizmet edecek bir konaklama ve sosyal tesis işlerliğine kavuşturulması içinde yapıda; 1- Atıl durumda bulunan mevcut kapalı havuzun (yenilenme ve işletme maliyeti oldukça yüksek) yıkılması, çevre düzenlemesiyle düğün, kokteyl gibi organizasyonlarda kullanılması, 2- Üyelerin kullanımına yönelik mevcut yapı içerisinde, Yemek – Lokal – Oyun – Seminer salonları gibi mekanlar düzenlenmesi, 3- Üye yakınları ile dışarıdan kullanıma yönelik misafirhane konseptli konaklama mekanlarının oluşturulması, önerilmiştir.

Yönetim Kurulumuz, öncelikle; tesisimizin en verimli şekilde değerlendirilmesi, sosyal tesislerin daha fazla zarar görmesini ve atıl kalmamasını engellemek ve ortaklara fayda sağlayacak şekilde yeniden işlevsel hale getirilmesi çalışmaları doğrultusunda ; 2025 yılı içinde, Kooperatif Yönetim Binası Sosyal Tesisin bir bölümüne taşınmıştır. Bu adım, hem mevcut tesisin kullanılabilirliğini artıracak hem de çevre düzenlemesi ve genel bakım-onarım çalışmalarının daha etkin yürütülmesine katkı sağlayacaktır.

40. 50. ve 51'nci Genel Kurul Toplantılarında; Sosyal Tesislerimizin atıl durumdan kurtarılması ve faal bir tesis haline getirilmesi gündeme alınarak, çözüm için kararlar alınmıştır.

Bu karar doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun, Sosyal Tesisimizin, 27.05.2021 tarihli Yapı Tespit Raporuna ve yeni hazırlanan uygulama projelerine uygun olarak, yıkılmadan dönüşümü için gerekli tüm altyapı ve üst yapı işlerinin, dekorasyon, inşaat, tadilat ve onarım işlerinin Hisse karşılığı (kat karşılığı) yapılması için teklif alınması kararı verilmiş ve Genel Kurul Kararının uygulanması için yürütülen çalışmalar sonuçlanma aşamasına gelmiştir.

3- İmar Planı, DOP Alanları ve 121138 ada 1 parsel hk. :

15 Haziran 2020 yılında yapılan 51'nci dönem Genel Kurul Toplantısına sunulan Faaliyet Raporunun; İmar Planı, DOP Alanları ve Yönetim Yeri başlıklı 3'ncü maddesinde, aynen;

“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.

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 yer için, 07.05.2023 tarihli 49. Genel Kurul Toplantısı'nda gündemin 6. Maddesi bendi 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.

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.” denilerek, faaliyet ibra olunmuştur.

2025 yılı faaliyet döneminde ise;

07.05.2023 tarihli ve 49'ncü Genel Kurul Toplantısı'nda gündemin 6. Maddesinde 121138 ada 1 parselde bulunan yönetim yerin satışı için alınan kararın uygulanması aşamasında satış için gerekli işlemlere başlanmış, 02.02.2024 tarihinde yapılan ihale ile en yüksek teklifi veren firmaya satış kararı alınmıştır.

Ancak, alıcı firmanın İlçe Belediyesi ile yaptıkları görüşmelerde; Yönetim yer alanın DOP dan gelen bir yer olduğu, yönetim yeri ibaresinin genel imar plan notlarında bulunmadığı, bu alanda herhangi bir cins değişikliği de yapılamayacağı, yapı ruhsatının ancak Kooperatif tarafından çıkartılabileceği hususlarının beyan edildiği, bu durumda satın alma işleminden vazgeçeceklerini belirtmişlerdir.

Kooperatifimiz Yönetim Kurulunun, proje müellifi ile birlikte yapmış olduğu durum değerlendirilmesin de; Yönetim yerinin kooperatif imkanları ile yapılmasının üyelere maliyet getireceği, kooperatifin elindeki maddi imkanlarla inşaatın yapılmayacağı, yukarıda bahsi geçtiği gibi, DOP alanından gelen bu alanın kooperatif tasfiye sürecine girdiğinde kamuya terki söz konusu olacağı tespit edilmiş ve ihaleyi alan firma ile çözüm için görüşülmüştür.

Yapılan görüşmeler sonucunda; tüm inşaat projelerinin bedelleri ile yapı ruhsat harçlarının bedellerinin yüklenici tarafından ödenmesi ve Kooperatifin 2. Madde de bahsettiğimiz sosyal tesislerimize taşınması için; yönetim yeri olacak odaların; tamirat ve tadilatlarının yüklenici tarafından ihale bedeline ilaveten bedelsiz olarak yapılması karşılığında, kooperatif tarafından projeler hazırlatılıp, ruhsat çıkartılarak, yükleniciye teslim edilmesi ve satış işlemlerinin yapılması kararlaştırılmış ve protokole bağlanmıştır.

İnşaat ile ilgili elektrik, makine, tesisat, mimari vb. tüm projelerin hazırlanıp, onaylanması ve takiben yapı ruhsatının çıkartılması sonrasında; 10.01.2025 tarihi itibarıyla, işlemlerine başlanmıştır.

4- Binneli 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- 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) :

1- Kooperatifimiz ortaklarına tahsis edilmiş imar tapuları ile binmeli (mükerrer - çifte tapulu) olan Çankaya, Lodumlu 538 parselin tapularının iptali için Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, 2017 yılında açtığımız davada , yetkili Mahkeme, yetki sebebiyle lehimize sonuçlanan İstinaf aşaması, ölü davalılara tebligatlar, Lodumlu 538 parsel maliklerince kooperatif ortakları aleyhine açılan davada yetkili Mahkeme ve dosyaların birleştirilme süreci nedeniyle , birleşen her iki tarafın davası Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2021/26 Esas sayılı dosyada devam etmektedir.

Davada, bilirkişi incelemeleri yapılmış, raporlarda kooperatif ortaklarına ait imar parsellerinin geldiği Kızılcaşar 446-447 parsellerin doğru esasa dayandığı, Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesinde kesinleşen 1994/831 Esas sayılı davada olduğu gibi Lodumlu 538 parselin doğru esasa dayanmadığı ve iptali gereken parsellerin Lodumlu 538 parsel olduğu tespiti yapılmıştır. Güncel tapu kayıtlarına göre kooperatif ortaklarından arsalarını devirler sebebiyle malik değişiklikleri olduğu ve bir kısım maliklerin de raporda görünmemesi sebebiyle, maliklere yönelik hataların giderilmesi için, itirazlarımız sebebiyle noksan tapu kayıtlarının getirilmesi sağlanmış ve ek rapor almak üzere dosya bilirkişiye verilmiştir.

Lodumlu 538 parsel maliklerinden, dava devam ederken vefat edenler olmuştur. Bu kişilerin mirasçılık belgeleri alınarak mirasçılarının davaya dahil edilmesi zorunlu olduğundan ölenlerin mirasçılık belgelerinin temin edilip mirasçıları davaya dahil etme işlemleri de yapılmaktadır. Davanın duruşması 10 Temmuz 2026'dır.

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

Kooperatif ortaklarından Orhan Macit Arıyürek tarafından, Lodumlu 538 parsel maliklerine, arsayı tahsis eden Kooperatife ve Hazineye karşı açılan tapu iptal , olmadığı takdirde tazminat davası da devam etmektedir. Davada ilk bilirkişi raporu Kooperatifimiz aleyhine verilmiştir. Yani Lodumlu 538

parselin doğru esasa dayalı tapular olduğu, S.S. Tek Bahçeli Evler Konut Yapı Kooperatifine ait tapuların doğru esasa dayanmadığı ve iptali gerektiği raporu verilmiştir. Bu rapora ayrıntılı itirazımız ve ısrarlı talebimiz üzerine , Mahkemece tekrar keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış, ikinci raporda iptali gereken tapuların Lodumlu 538 parsel olduğu, S.S.Tek Bahçeli kaloriferli Evler Kooperatifinin parsellerini doğru esaslı parseller olduğu belirtilmiştir. Ortada birbiri ile zıt iki rapor mevcut olup , ikinci bilirkişi raporu kesin hüküm niteliğindeki Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesi 1994/831 Esas sayılı dosyasındaki karara uygundur. Buna göre iptal edilmesi gereken Lodumlu 538 parsel tapularıdır. İki rapor birbirine zıt olsa da kesin hüküm mahiyetindeki Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyası sebebiyle davanın lehimize bitmesi gerekmektedir. Duruşması 30 Nisan 2026 tarihidir.

III – Davalılarımız olan Lodumlu 538 parsel maliklerinin :

Hazine aleyhine Ankara 21. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2011 yılında açıp kazandıkları tazminat davaları Hazinenin temyizi üzerine Yargıtayca bozulmuş, Mahkemece bozma kararı üzerine Lodumlu 538 parsel maliklerinin Hazineden tazminat talepleri; Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesinde 1994/831 Esas sayılı davayı açtıkları ve kaybettikleri için kesin hüküm nedeniyle reddedilmiştir. Yargıtayda onanan karar kesinleşmiştir. KESİNLEŞEN BU KARAR İÇERİĞİ İLE DE, LODUMLU 538 PARSEL MALİKLERİNİN ANKARA 11. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNDE 1994/831 ESAS İLE KOOPERATİFİMİZ ALEYHİNE AÇTIKLARI VE KOOPERATİF LEHİNE RETLE SONUÇLANAN TAPU İPTALİ DAVASINDAKİ LEHİMİZE OLUŞAN KESİN HÜKMÜ BİR KEZ DAHA VURGULAYARAK BAŞKA BİR DAVANIN GEREKÇESİ, LEHİMİZE SONUÇLANAN KESİN HÜKMÜ TEYİT ETMİŞTİR.

Bu dosyayla ilgili kararların da devam eden dava dosyamıza celbi sağlanmıştır.

Davada taraf olan kooperatif ortakları ve kooperatif adına davaların titizlikle takip edilmekte olduğunu, davalardaki taraf fazlalığı ve yurt dışı ve ölü tapu maliki davalılar bulunması, bunlara tebligat ve mirasçılarının tespiti ve tebligatların yapılması, Ankara ve Gölbaşı Mahkemelerinden yetkili Mahkeme ile ilgili sorunların ön mesele olarak halledilmesi süreci ve istinaf aşamalarının zaman alması, dosyaların kapsamlı oluşu sebebiyle bilirkişilerde uzun müddet kalması gibi nedenlerle dava bu güne kadar uzamışsa da en kısa zamanda kooperatifimiz ortakları lehine sonuçlandırılması gayretinde bulunmaktadır.

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.

6- Kanal, Su, Kaldırım ve Diğer Kurumların Altyapı Çalışmaları :

Bilindiği gibi, Kooperatifimiz yaklaşık 210 hektar alan üzerinde kurulmuş, mevzi imar çalışması yapılarak imarlı parseller oluşturulmuştur. İmarlı arazimizde, Kooperatifimizce 50 kilometrenin üzerinde, cadde ve sokaklardan oluşan imar yolları yapılarak, Büyükşehir ve İlçe Belediyesine devredilmiştir. Bu yollarda yine Kooperatifimizce 50.000 metre, muhtelif çaptaki temiz su şebekesi (boru, vana, ek parça, abone bağlantısı (v.b.) ve yaklaşık; 45.000 metre kanalizasyon şebekesi (büz, muayene bacası, rögar kapağı gibi), yapılarak, kanal şebekesi 1990 yılında, su şebekesi 1997 yılında Büyükşehir Belediyesine şartlı olarak devredilmiştir.

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 yerleşkemizde oturan ortaklarımızın rahat, sıkıntısız şekilde yaşamlarını sürdürmelerini temin etmek için, söz konusu altyapıda meydana gelen arızaların tespiti ve giderilmesi, mevcut alt yapının, bakım ve

onarımının planlanması ve yenilenmesi için çabalarımız her daim devam etmektedir.

Bu doğrultuda; ASKİ Genel Müdürlüğünce, 2025 yılı içinde, Kooperatifimiz Yerleşkesindeki kanalizasyon hatlarının standart derinliğe indirilerek, tüm yerleşkeyi kapsayacak şekilde yeniden yapılması işine başlanmış ve 2026 yılında da kanalizasyon yapımı devam edecektir.

Su şebekesindeki arızaların giderilmesi ve PVC borudan yapılmış İçme suyu hatlarımızın yenilenmesi için ASKİ ile yapılan görüşmeler sonucunda, su şebekesinin tamamen yenilenmesi için, ASKİ tarafından içme suyu projeleri hazırlanarak, proje onaylanmış ve 30273 metre içme suyu hattının yenilenmesi işi ASKİ yatırım programına alınmıştır. Kurumun verdiği bilgiye göre; Büyükşehir Belediyesi Altyapı ve Koordinasyon Müdürlüğünün, alt yapı kuruluşları ile yaptığı program doğrultusunda içme suyu yatırımının 2026 yılında başlayacağı belirtilmiştir.

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 devam edilmiştir.

Kooperatifimizin tüm yerleşkesine, fiber altyapı yatırımı için Telekom Genel Müdürlüğü ile görüşmelerimiz olumlu bir şekilde devam etmektedir.

Yönetim Kurulumuzun, Kamu Kuruluşlarına yaptığı başvurular, Web Sayfamızdan takip edilebilir.

7- 2025 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 :

2025 yılı içinde toplam 1026 adet ortaklarımızda talep alınmış ve yerine getirilmiştir. Bunların dağılımı şöyledir:

- 194 üyemizin dal budaması,
- 155 çapa,
- 210 ot biçme,
- 240 dal toplama,
- 54 ilaçlama,
- 102 kanal yeri gösterme,
- 71 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.

8- 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 yıllara göre şu şekildedir:

- **2019:** %58,53 • **2020:** %75 • **2021:** %72
- **2022:** %57 • **2023:** %60 • **2024:** %74
- **2025:** %76

Özellikle, 2024 ve 2025 yıllarında, asgari ücretteki ciddi artışlar ve yüksek enflasyon sebebiyle giderler büyük oranda artmış, mevcut aidatlar ise bu giderleri 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, avukatlarımız aracılığıyla yasal süreçler yürütülmektedir.

9- 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 belirtilen işler, hizmetler ve faaliyetler ile, 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.

Saygılarımızla

S.S.TEK BAHÇELİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ			
31.12.2023 KONSOLİDE GELİR TABLOSU			
- FAALİYET Gİ	TEK KOOP	0,00	
- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	1.675.886,72		7.661.818,62
- İŞÇİ ÜCRET GİDERLERİ	1.938.037,35		
- OFİS ÜCRET GİDERLERİ	612.477,98		
- İNATİ	631.430,73	0,00	
- HUZUR HAKKI VE DENETİM ÜCRETİ	495.801,68		
- DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMET	129.500,00		
- KIDEM TAZMİNAT			
- MUHASEBE VE MÜŞAVİRLİK		0,00	
- AVUKAT VE DANIŞMANLIK GİDERİ		0,00	
- DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMET	135.000,00	0,00	
- SAİR HİZMET (İŞ SAĞLIĞI VS.)	151.301,68		
- ÇEVRE DÜZENLEME GİDERLERİ	80.000,00	0,00	
- ALTYAPY HARFİYAT NAKİ İYAT	658.319,60		
- AĞAÇ / BAHÇE / BAKIM PEYZAJ	84.000,00		
- ŞANTİYE ARAÇ YAKIT GİDERİ	128.257,00		
- BAKIM ONARIM GİDERLERİ	104.477,43		
- ARAÇ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	81.640,00		
- ALET EDEVAT GİDERİ	113.810,77		
- ŞANTİYE ELEKTİRİK GİDERİ	24.648,00		
- TEMİZLİK VE YOLLARIN BAKIM	110.000,00		
- YEMEK VE SAİR GİDERLERİ	11.486,40		
- ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.395.351,81		
- BÜRO ELEKTİRİK SU DOĞALGAZ GİDERİ		0,00	
- BÜRO TEMİZLİK	203.216,79		
- HABERLEŞME VE TELEFON GİD.	103.895,23		
- KIRTASIYE / BASIM GİDERİ	139.989,96		
- PERSONEL ULAŞIM GİDERİ	159.002,42	0,00	
- ARAÇ MTV VE SİGORTA GİDERİ	130.447,97		
- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	71.122,97		
- GENEL KURUL GİDERİ	98.634,97		
- GÜVENLİK VE AİDAT	307.495,49		
- YAZITIM GİDERİ	67.170,10	0,00	
- GİDER YAZITIM DEMİRBAŞI AR	71.335,00		
- BANKA MASRAFI	3.130,91		
- TEMSİL GİDERİ	36.500,00		
- İ RESİM VE HARCLAR	3.410,00		
- GÖL BAŞI BEL - EMLAK VERGİSİ-B	254.512,75		
- V ERGİ	55.987,10		
- MAHKEME HARÇ GİDERİ	64.596,00		
- VERGİ VE TAPU MASRAFI	112.928,73		
- FALİYET KARI VEYA ZARARI	21.000,92		
- NOTER VE TİCARET SİCİL ÜCRETLER			
- DİĞER FAALİYET OLAN GELİR / KARLAR			
- DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR			7.703.886,38
- ÜYE AİDAT GELİRLERİ	5.680.156,42		
- ÜYE AİDAT GECİKME FAİZLERİ	7.703.886,38		
- DİĞER GELİRLER	366.432,62		
- KİRA GELİRLERİ	145.601,48		
- BANKA FAİZ GELİRLERİ	1.437.555,43		
- İĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	74.140,43	0,00	
- BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİYETİ			0,00
- G-D	0,00		0,00
- KREDİ FAİZ	0,00		0,00
- H-FİNANSMAN GİDERİ	0,00		0,00
- İĞER OLAĞANDIŞI GELİ	0,00	130.167,89	
- ENFLASYON DÜZELTME KARI		130.167,89	
- H-D İ KARŞILIKLARI			130.167,89
- VERGİ KARŞILIĞI			
- I-VERGİ	0,00		0,00
	0,00	0,00	
	0,00		

DÖNEM KAR VEYA ZARARI			172235,65
-----------------------	--	--	-----------

S.S. TEK BAHÇELİ KALORİFERLİ EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ									
AYRINTILI BİLANÇO TL									
AKTİF (VARLIKLAR)		CARİ DÖNEM 31.12.2024		AÇIKLAMA		CARİ DÖNEM 31.12.2024		PASİF (KAYNAKLAR)	
AÇIKLAMA		CARİ DÖNEM 31.12.2024		AÇIKLAMA		CARİ DÖNEM 31.12.2024		CARİ DÖNEM 31.12.2024	
I-DÖNEN VARLIKLAR			7.435.150,93	III-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR					109.470,20
A-Hazır Değerler			3.061.433,86	B-Ticari Borçlar				3.900,10	
1-Kasa		119.198,59		5-Diğer Ticari Borçlar			3.900,10		
3-Bankalar		2.942.235,27		F-Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülük.				105.570,10	
C-Ticari Alacaklar			257.481,66	1-Ödenecek Vergi ve Fonlar			20.927,01		
1-Alıcılar		80.363,77		2-Ödenecek Sosyal Güv. Kesintileri			84.643,09		
5-Verilen Depozito ve Teminatlar		5.027,16		KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI					109.470,20
6-Diğer Ticari Alacaklar		11.287,84		IV-UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR					21.210.124,35
7-Şüpheli Ticari Alacaklar		236.833,63		C-Diğer Borçlar				19.782.622,02	
8-Şüpheli Ticari Alacaklar Karş. (-)		-76.030,74		1-Ortaklara Borçlar			19.782.622,02		
D-Diğer Alacaklar			3.554.184,56	E-Borç ve Gider Karşılıkları				1.174.761,21	
1-Ortaklardan Alacaklar		3.546.537,05		1-Kıdem Tazminatı Karşılığı			1.174.761,21		
5-Diğer Çeşitli Alacaklar		7.647,51		F-Gel.Yıl. Ait Gelirler ve Gider Thk.				252.741,12	
E-Stoklar			2.871,20	1-Gelecek Yıllara Ait Gelirler			252.741,12		
7-Verilen Sipariş Avansları		2.871,20		UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI					21.210.124,35
H-Diğer Dönen Varlıklar			559.179,65	V-ÖZKAYNAKLAR					12.509.864,63
1-Devreden K.D.V		543.948,81		A-Ödenmiş Sermaye				259.200,00	
4-Pesin Ödenen Vergiler ve Fonlar		14.730,84		1-Sermaye			259.200,00		
6-Personel Avansları		500,00		C-Kar Yedekleri				7.855.032,37	
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI				5-Özel Fonlar			7.855.032,37		
II-DURAN VARLIKLAR				D-Geçmiş Yıllar Karları				5.328.273,40	
D-Maddi Duran Varlıklar			26.331.964,20	1-Geçmiş Yıllar Karları			5.328.273,40		
1-Arazi ve Arsalar		2.673.622,72		E-Geçmiş Yıllar Zararları (-)				-1.104.876,79	
3-Binalar		698.299,57		1-Geçmiş Yıllar Zararları (-)			-1.104.876,79		
4-Tesis, Makine ve Cihazlar		35.450,62		F-Dönem Net Karı (Zararı)				172.235,65	
5-Taşınlar		950.528,99		1-Dönem Net Karı			172.235,65		
6-Demirbaşlar		236.111,46		ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI					12.509.864,63
8-Birikmiş Amortismanlar (-)		-95.215,72		PASİF (KAYNAKLAR TOPLAMI)					33.829.459,18
9-Yapılmakta Olan Yatırımlar		21.833.166,56		GENEL TOPLAM					33.829.459,18
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar			23.529,87						
1-Haklar		35.737,57							
7-Birikmiş Amortismanlar (-)		-12.207,70							
H-Diğer Duran Varlıklar			38.814,18						
5-Pesin Ödenen Vergiler ve Fonlar		38.814,18							
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI			26.394.308,25						
AKTİF (VARLIKLAR TOPLAMI)			33.829.459,18						
GENEL TOPLAM			33.829.459,18						

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

<u>GİDERLER</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 DEĞERLER</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- İŞÇİ ÜCRETLERİ</u>		2.300.000,00	3- KANUNİ TAKİPDEKİ ALACAKLAR	236.833,63
<u>D- BÜRO İŞÇİ ÜCRETLERİ</u>		2.500.000,00	<u>B- ÜYE AİDATLARI</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- DISARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER</u>		550.000,00	2.405 x (6 x 350,00 TL)	4.505.000,00
<u>G- ÇEŞİTLİ 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 - PARSELYON VE PROJE GİDERLERİ</u>		500.000,00		-
<u>J- 119457 ada 1 parsel GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI ARSASI ALIM BED.</u> (Mahkeme Kararına istinaden)		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 BAHÇELİ 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 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, 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 dönemdeki 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.