

S.S. TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

2018 YILI YÖNETİM KURULU ÇALIŞMA RAPORU

A. GENEL BİLGİLER

- a) **Kooperatifin adı : S.S. TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ**
- b) Kuruluş Tarihi Bilgileri : 03.11.1993 Tarih ve 987 sayı ile kurulmuştur.
- c) Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası : 23.11.1993 / 98692
- d) Adresi : Necatibey Caddesi Yeşilırmak Sokak No:11/6 Demirtepe / ANKARA
- e) Telefon Numarası : 232 43 58 Faks Numarası: 230 37 99
- f) Web Adresi: www.tezotobuscüler.org.tr
- g) Elektronik Posta Adresi: bilgi@tezotobuscüler.org.tr

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI HUZUR HAKKI ÖDEMELERİ

	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Yıllık Ödem. Top. (Net)</u>		
1- <u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	2018	69.000,00.-TL		
2. <u>Denetim Kurulu Üyeleri</u>	2018	16.200,00.-TL		
3) <u>Personelin Adı Soyadı</u>	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Ünvanı</u>	<u>Yıllık Ödeme Toplamı</u>	<u>SSK Pirimi</u>
Kooperatifimizde personel çalışmamaktadır.				
4) <u>Muhasebecinin Adı Soyadı</u>	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Yapılan Ödemeler</u>		
S.M.M.M. Ramazan AYDIN	01.01.2018-31.12.2018	12.244,91TL		
5) <u>Faaliyet Dönemiyle İlgili Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler;</u>				

DEĞERLİ ORTAKLARIMIZ,

2018 yılında yapılan Genel Kurulumuzda siz ortaklarımıza, yönetim kurulumuzun seçtiği yapı adalarımıza ait kavram projelerini sunmuştuk. Genel Kurul toplantısından sonra kesin proje çalışmalarına başlanmıştır. Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'na (İncek Bulvarı) cepheli, 28563 ada 5 nolu parselimizin mimari projesi, konut, ofis ve dükkanlardan oluşan karma bir projedir. 31 ve 32 katlı 2 konut bloku, ofis ve dükkan bloku olmak üzere 3 bloktan oluşan, oldukça kompleks, açık AVM tarzında modern, şık, bulunduğu çevreye yakışan ve yönetim kurulumuzun da beğenisini kazanan bir proje olmuştur. Oldukça detaylı olan bu proje, kısa bir sürede tamamlanarak onay aşamasına getirilmiştir. Mimari projenin onayından sonra statik, tesisat, elektrik, vb projelerde hazırlanarak Çankaya Belediyesi'ne onay için sunulmuştur. Ekim 2018 ayı içerisinde bu yapı adası ile ilgili bütün projeler onaylanmış, yapı ruhsatına başvurulacak aşamaya gelinmiştir. Bu sırada yatay-dikey mimari tartışmalarının etkisi ile, konut yapımını ilgilendiren yönetmeliklerde hızlı bir şekilde, arka arkaya bazı değişiklikler yapılmaya başlandığı için, bu değişiklikler direkt olarak bizim projeyi de etkilemiştir. Ruhsat alınması sürecini uzatan yönetmelik ve tebliğ değişiklikleri olmuştur. Bu değişiklikler bir çok projenin yeniden yapılmasına dolayısıyla zaman kaybına neden olmuştur. Bütün mevzuat değişikliklerinin bir çoğunun üstesinden gelinmiştir. Son bir mevzuat değişikliği ile uğraşılmaktadır. Çok yakın bir süre içerisinde hafriyat çalışmalarına başlanması beklenmektedir.

28594 ada 1 parsel üzerinde yapımına başlanan bize ait olan blok 15 katlı olacaktır. (Bodrum katları hariç), Bu yapının kaba inşaatı yıl sonu itibariyle 7. kata kadar yükselmiştir. Ekonomik kriz ve konut piyasasında yaşanan darlık nedeniyle, yüklenici kendi blokunda proje tadilatına gitmek zorunda kalmıştır.

Böylece, her katta bulunan 4+1 dairesini ikiye bölerek 2 tane 2+1 daireye dönüştürmek istemiştir. Bu arada yönetim kurulumuz da, kendi blokumuzda bulunan dairelerde bazı olumlu değişiklikler karşılığında proje tadilatını kabul etmiştir. Tadilat projesi onaylanmış, ruhsat için başvurulmuştur. Ruhsat alınmadan bir çivi bile çakılamamaktadır. Yüklenici bu arada iç mimari ve peyzaj projelerini tamamlamış, örnek dairenin yapımı ile uğraşmaktadır.

Yönetim Kurulumuz yaşanmakta olan ekonomik krizi dikkate alarak, konutlarımızın yapılabilmesi, tek bir yüklenici ile işin uzayacağını düşünerek, riski azaltmak ve dağıtmak için inşaatlarımızı ada bazında farklı alt yüklenicilere verilmesine muvafakat etmiştir. 2018 Ağustos ayından itibaren artan döviz kurları ve faiz oranlarındaki olumsuz hareketler sonucunda, inşaat yapım maliyetleri de hızla yükselerek konut piyasasını olumsuz yönde etkilemiş, konut satışlarının düşmesine neden olmuştur. Yaşanmakta olan ekonomik kriz herkes gibi bizim kooperatifimizi de olumsuz yönde etkilemiş ve etkilemektedir.

80025 ada 1 parselimiz ile ilgili 2 ayrı alt yüklenici ile yapılan sözleşmeye muvafakat verilmiş, ancak makul olmayan talepleri (her konuta 2 yerine, 1 kapalı otopark, yüzme havuzu yapmamak veya daireleri küçültmek vb.) karşısında sözleşmeleri fesih edilmiştir. Son olarak yeni bir alt yüklenici ile sözleşme yapılmıştır. Alt yüklenici mimari projeyi hazırlayarak onayımıza sunmuştur. Ancak alt yüklenici verilen emsal haklarını aşırı bir şekilde kullandığı için, projesi yönetim kurulumuz tarafından uygun görülmemiş ve onaylanmamıştır. Alt yüklenici satılabilir kapalı alanın az olması nedeniyle böyle bir yola gittiğini, artan inşaat maliyetlerini karşılamak zorunda olduğunu öne sürmüştür. İnşaat alanı belli bir oranda azaltılarak Çankaya Belediyesi'ne onay için sunmuştur, ancak oradan da olumsuz yanıt almıştır. Şimdi ruhsat için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müracaat etmiştir.

Yavuz Yapı A.Ş. ile mahkeme süreci, 4. bilirkişi raporu ile devam etmektedir. Kooperatifin hak ve hukuku, yargı önünde en ileri düzeyde savunulmaktadır.

Bildiğiniz üzere, Etimesgut İlçesi, Şehitali Mahallesi'nde bulunan arazilerimizin imar planı tamamlanarak imar tapularımızı almıştık. Mimarlar ve Şehir Plancıları odaları tarafından imar planımıza açılmış bulunan iptal davası, 2. Bilirkişi raporu ile devam etmektedir. Etimesgut Belediyesi'ne KOP arsası, imar planını yapan şirkete de arsa devri yapılmamıştır. Dava sonuçlanmadan da yapılmayacaktır.

Kooperatif ortaklarımızın aylık ödemeleri düzenli olarak izlenmiştir. Ödemelerini aksatan ortaklarımıza gereken uyarılar yapılmıştır. Bununla birlikte aidatlarını zamanında yatırmayan ortaklarımıza genel kurul kararı gereğince aylık % 2 oranında gecikme zammı uygulanmıştır. Ortaklık yükümlülüklerini düzenli bir şekilde yerine getiren tüm ortaklarımız teşekkür ederiz.

6) Dönem Bütçe Kalemlerindeki Gerçekleşmeler:

A) <u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Ortaklardan Alınan Aidatlar	264.000,00.-TL	260.110,87- TL	0,99
2. Aidat Gecikme Faizi	2.000,00.-TL	396,80- TL	0,20
3. Banka Faiz Geliri	120.000,00.-TL	177.072,04- TL	1,48
B) <u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
İmar-Proje-Altyapı	<u>100.000,00.-TL</u>	<u>0,00.-TL</u>	<u>0,00</u>
Avukat Ödemeleri	<u>20.000,00.-TL</u>	<u>16.454,08.-TL</u>	<u>0,82</u>
Büro Kira ve Aidat Giderleri	<u>15.000,00.-TL</u>	<u>18.525,00.-TL</u>	<u>1,24</u>
Huzur Hakkı Ödemeleri	<u>108.500,00.-TL</u>	<u>101.854,68.-TL</u>	<u>0,94</u>
Kırtasiye Bilgisayar Bakım Onarım	<u>1.500,00.-TL</u>	<u>1.708,68.-TL</u>	<u>1,14</u>
Genel Kurul Giderleri	<u>20.000,00.-TL</u>	<u>6.527,78.-TL</u>	<u>0,33</u>
Muhasebe Giderleri	<u>15.000,00.-TL</u>	<u>12.244,91.-TL</u>	<u>0,82</u>

Arsa Emlak Vergisi Giderleri	10.000,00.-TL	12.922,80.-TL	1,29
Muhtelif Giderler	10.000,00.-TL	7.700,41.-TL	0,77
Noter Giderleri	5.000,00.-TL	806,05.-TL	0,16
Elektrik Su ve Doğalgaz Giderleri	1.500,00.-TL	1.261,80.-TL	0,84
Telefon ve İnternet Giderleri	2.500,00.-TL	1.756,56.-TL	0,70
Posta ve Banka Giderleri	2.000,00.-TL	2.625,17.-TL	1,31
Danışmanlık Giderleri/Betaş	35.000,00.-TL	15.000,00.-TL	0,80
K.K.E.G.-	2.000,00.-TL	1.590,90.-TL	0,80
Temsil ve Ağırılama Giderleri	5.000,00.-TL	7.046,46.-TL	1,41
Çankaya İmar A.Ş. Ödemeleri	10.000,00.-TL	10.000,00.-TL	1,00

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1) Bilanço ve Gelir-Gider Kalemleri Hakkında Genel Bilgi;

Bilanço Aktif-Pasif Toplamları; 2.622.608,43.-TL olup, kalemler arasında uyumsuzluk yoktur.

2018 Yılı Gelirleri: 177.468,84 -TL, Giderler: 218.025,28-TL olup, Olumsuz Fark:40.556,44.-TL dir.

Dönem içerisinde demirbaş mahiyetinde herhangi bir alım yapılmamıştır.

Kooperatifin Gelirlerinin Dökümü Aşağıda Gösterilmiştir.

Mevduat Faizleri	:	177.072,04- TL
Alacak Faizleri	:	396,80TL
Bağış	:	0,00 TL
Toplam Gelir		177.468,84 TL

3) Kooperatifin Giderlerinin Dökümü Aşağıda Gösterilmiştir.

- Proje Ödemeleri	:	0.-TL
- İnşaat Giderleri	:	-0.-TL
- Arsa Vergisi	:	-0.-TL
- Sigorta Giderleri	:	-0.-TL
- Genel Giderler	:	218.025,28- TL
- Diğer Giderler	:	
Toplam Gider	:	218.025,28- TL

4) Kullanılan Banka Kredileri:

Banka Adı Tutarı Faiz Oranı Vadesi Ödenen Kalan

Kooperatifimiz herhangi bir bankadan kredi kullanmamıştır.

5) Kooperatifin Borçları :

Borcun Türü	Tutarı	Açıklama
Avukat ve Mali Müşavir Aralık 2018 Dönemine Ait Faturalarıdır	2.250,00TL	Aralık dönemine ait fatura tutarları olup, 2019 döneminde ödenmiştir.
Mithatpaşa Vergi Dairesi	7.343,80 TL	26.01.2019 tarihinde ödenen muhtasar vergileridir.
Toplam	9.593,80.-TL	

6) Kullanılan Defterler

Noter Tasdiki (Açılış)

<u>Defterin Türü</u>	<u>Tarih ve Sayısı</u>	<u>Noter Adı</u>
6.1-Yevmiye Defteri,	20.12.2017/25667	Ank.3.Noteri
6.2-Defteri-Kebir	20.12.2017/25668	Ank.3.Noteri
6.3-En.ve Bilanço defteri	20.12.2017/25669	Ank.3.Noteri
6.4-Yönetim Kurulu Karar Def.	17.02.2010/2140	Ank. 62.Noteri
6.5-Genel Kurul Karar Defteri	06.02.2009/5995	Ank. 13.Noteri
6.6-Ortaklar Pay Defteri	14.12.1993/32896	Ank. 36.Noteri

Ç) ORTAKLIK İŞLEMLERİ :

1) Mevcut Ortak Sayısı : 220

- Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı : **Dönem içinde kaydolun ortak yoktur.**
- Genel Kurulca belirlenen Ortak ve Konut / İşyeri Sayısı : Yok
- Ortaklar Ana sözleşmede belirtilen şartları taşıyor.

2) Genel Kurulca Belirlenen ve Tahakkuk Eden Aidat Miktarı : 274.670,65.-TL

- Ortaklardan Yapılan Tahsilat : 260.507,65- TL
- Ortakların Aidat Borcu : 14.157,70- TL

3) Genel Kurulca Belirlenen Gecikme Faizi Oranı ile Usul ve Esaslar: Aylık % 2

- Gecikme Faizi Tahakkuk Miktarı : 12.828,05.-TL
- Gecikme Faizi Tahsilat Miktarı : 396,80.-TL

4) Dönem İçerisinde Gerçekleşen Hisse Devirleri Şu Şekildedir:

Devreden: Devralan: Yönetim Kurulu Kararı Tarih / No:
2018 yılı içinde hisse devri olmamıştır.

5) Çıkarılan Ortaklar ve Bunlara Yapılan Ödemeler: -----

Çıkarılma kararı kesinleşmeyen
Ortağın yerine yeni ortak

<u>Çıkarılan Ortağın</u>	<u>Çıkarılma</u>	<u>Yönetim Kurulunun</u>	<u>Ödeme miktarı</u>	<u>alınıp alınmadığı</u>
<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>sebebi</u>	<u>karar tarih/sayısı</u>	<u>Ödeme miktarı</u>	<u>alınıp alınmadığı</u>
-----	-----	-----	-----	-----

D) ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :

- 1- Gayrimenkul Alımı ve Satımı ile İlgili Genel Kurul Kararı:
- 2- Gayrimenkul Alım Tutarı : **2018 yılı içerisinde gayrimenkul alımı olmamıştır.**
- 3- Gayrimenkul Satım Tutarı : **2018 yılı içerisinde gayrimenkul satışı olmamıştır.**
- 4- Gayrimenkul alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir

satış vaadi sözleşmesiyle yapıldığına ilişkin açıklamalar: Etema Ankara A.Ş. ile 01.03.2017 tarihin de Ankara 65. Noterliği 04438 yevmiye numarası ile yapılan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.

Etema Ankara A.Ş. ile yapılan ana sözleşme esas olmak üzere, Yönetim Kurulumuz Yüklenicimizin aşağıdaki ünvanları yazılı alt yüklenicilerle yaptığı alt sözleşmelere muvafakat etmiştir;

28594 ada 1 parsel: 18.04.2017, sözleşme, Kamer Ay Yapı İnşaat Nakliyat Madencilik Turizm Sanayi Ticaret Ltd.

28563 ada 5 parsel: 13.04.2018, sözleşme; Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.-ATD Mimarlık Proje İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti Adi Ortaklığı,

80025 ada 1 parsel: 06.03.2017, sözleşme; Demir İnşaat Mimarlık San. Ve Tic. Ltd. Şti. 10.11.2017 fesih. 28.12.2017, sözleşme; Tekonik İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. 06.06.2018 fesih.

06.06.2018, sözleşme; Ateş Orman Ürünleri Mob Dek. İnş. Ve Tic. Ltd Şti.

28563 ada 4 parsel: 15.03.2017, Sözleşme; Sur Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. 03.08.2018 fesih. 09.08.2018, sözleşme; Nurettin Üçok İnşaat Tur. San. Ve Ticaret Ltd. Şti.

5- İnşaat Yapım Yöntemi : Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat.

-Konut/İşyeri Sayısı : 220

-Yapım Yöntemine İlişkin Genel Kurul Kararları: 14/12/2013 tarihli 2013 yılı Olağanüstü Genel Kur.

6- Yapılan İhalelerin :

<u>Yapılan İhaleler</u>	<u>İmzalanan sözleşmelerin tarihi/Bedeli</u>	<u>Konusu</u>	<u>Tarafları</u>
-------------------------	--	---------------	------------------

.....

7- Arsa veya Arazinin İmar Durumu : Çankaya İlçesi, Beytepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan arsalarımızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2017 tarih ve 982 nolu kararıyla, Etimesgut İlçesi, Dodurga Köyü, Şehitali Mahallesi sınırları içerisinde bulunan arsalarımızın 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2016 tarih ve 2000 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

E) HUKUKİ FAALİYETLER :

1) Genel Kurul ve İhraç Kararlarına Karşı Açılan Davalar :

<u>Davacı</u>	<u>Davanın Konusu</u>	<u>Mahkemesi</u>	<u>Dosya No</u>
---------------	-----------------------	------------------	-----------------

1)

2) Kooperatif ile İlgili Devam Eden ve Sonuçlanan Diğer Hukuk Davaları:

<u>Davalı</u>	<u>Davacı</u>	<u>Davanın Konusu</u>	<u>Mahkemesi</u>
---------------	---------------	-----------------------	------------------

1) Kooperatif Yavuz İnşaat Müspet-Menfi Alacak Ankara 1. Asliye Hukuk

2) ABB. Mim. ve Şeh.Pl. Odası 2000 sayılı meclis kararı iptali Ank. 3. İdare Mah.

3) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına Yapılan Suç Duyuruları,

<u>Davacı/Şikayetçi</u>	<u>Konusu</u>	<u>Hazırlık Numarası</u>
-------------------------	---------------	--------------------------

1)

Bu rapor, Kooperatifin 2018 d6nemi hesap ve iřlemlerine iliřkindir.

S.S. TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Aytekin ÇİLLİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Özkan ÇÜÇEN
Yönetim Kurulu II. Başkanı

Recep Dursun DOĞAN
Muhasip Üye

Evin ÇETİN
Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan ALP
Yönetim Kurulu Üyesi