

# S.S. TEZ OTOBÜSCÜLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

## 2020 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 : Kızılay Mah. İzmir 2 Cad. 48/21 Kızılay / ANKARA  
e) Telefon Numarası : 232 43 58  
f) Web Adresi: [www.tezotobusculer.org.tr](http://www.tezotobusculer.org.tr)  
g) Elektronik Posta Adresi: [bilgi@tezotobusculer.org.tr](mailto:bilgi@tezotobusculer.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>	2020	78.000,00.-TL
2. <u>Denetim Kurulu Üyeleri</u>	2020	18.000,00.-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	01.01.2020-31.12.2020	15.306,12.-TL

#### 5) Faaliyet Dönemiyle İlgili Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler;

DEĞERLİ ORTAKLARIMIZ,

Son yaptığımız genel kurulda belirttiğimiz gibi, 3 yapı adamızla ilgili bütün projeler tamamlanmış, ruhsatlar alınmış, mevzuat anlamında önümüzde hiçbir engel kalmamıştı. Son genel kuruldaki aşamalarımız aşağıdaki gibidir;

- ❖ 28594/1 nolu parselde (küçük parsel) kaba inşaat çalışmaları tamamlanma aşamasına gelmiş,
- ❖ 80025/1 parselin (orta parsel) hafriyat çalışmaları başlamış,
- ❖ 28563/5 parselde (büyük parsel) karma inşaatın temeli ve iki katlı otopark katı tamamlanmış, C ve D bloklarının kaba inşaatı bitme aşamasına gelmiş, B blokun (kooperatif) fore kazık çalışmaları tamamlanarak temeli atılmış, A blokun fore kazık çalışmaları başlamıştı.

Söz konusu Genel kurulumuzdan sonra ise,

- ❖ 28563/5 nolu, büyük parselde bulunan A blokun zemininin fore kazık çalışması da tamamlanmıştır. Böylece konut bloklarının zeminine, 1 metre çapında 27 metre boyunda toplam 300 adet fore kazık çakılmıştır. Radye temellerde bu fore kazıklar üzerine oturtulmuştur. Son 11 aylık süre içerisinde B blok kaba inşaatı 17. kata, A blok 15. kata ulaşmıştır. Her iki konut blokunda da duvar örme ve tesisat döşeme işlemleri başlamıştır. B blokun çatısının kapanmasına 11 kat kalmıştır. Bu raporun yazıldığı sırada, C-D bloklar % 95, A ve B bloklar % 30 bitme aşamasına gelmiştir. Yıl sonuna doğru tüm kaba inşaatın bitmesi öngörülmektedir. Bilindiği üzere, bu parselin proje adı, "Beytepe 1923" dür.

- ❖ Ağustos 2020 Ayının 2. haftasında 80025/1 nolu orta parselde hafriyat çalışmaları hızla başlamış, A ve B blok zeminleri öncelikle kazılmış, özellikle kooperatif blokunun zeminin de, yer yer var olan kayalık alanlar hafriyat süresinin uzamasına neden olmuşsa da, 2 aylık süre içerisinde konut bloklarının hafriyat çalışması tamamlanmış, arkasından hemen fore kazık çalışmaları başlatılmıştır. Kasım ayında her iki blokun zeminine 1 metre çapında, 21 metre boyunda 162 adet fore kazık çakılarak, Aralık Ayının başında radye temel betonu atılmıştır. Kış koşulları nedeniyle, 2 ay kadar bir süre beton atılmasına gerek yönetimimiz gerekse yapı denetim firması izin vermediğinden inşaat durmuştur. Hava koşullarının düzelmesi ile beraber hızla A ve B blok otopark katları bitirilmiş, konut blokları yükselmeye başlamıştır. Haziran 2021 tarihi itibarıyla, her iki blokta betonarme 8-9 kat seviyesinde bulunmaktadır. Kooperatif blokunun betonarmesinin tamamlanmasına 10 kat kalmıştır. Her iki konut blokunda da duvar örme ve tesisat döşeme işlemleri başlamıştır. A ve B blok arasındaki otopark katını oluşturan C blok alanının hafriyatı yapılmış, şu anda çalışma alanı olarak kullanılmaktadır. Yıl sonuna doğru C blok kaba inşaatı da tamamlanarak, bu iki konut bloku birbirlerine bağlanarak tüm kaba inşaatın bitirileceği öngörülmektedir. Bu parselde inşa edilmekte olan projenin adı da yüklenici tarafından, “Paradise Beytepe” olarak belirlenmiştir.
- ❖ 28594/1 nolu küçük parselin kaba inşaatı Ağustos 2020 Ayı sonunda tamamlanarak çatısı kapatılmış, 2020 yılı sonu itibarıyla duvar örme, elektrik ve sıhhi tesisat döşeme işleri, asansör kuyusu çelik konstrüksiyon montajı, dış cephe mantolama ve boya imalatları tamamlanmıştır. Yangın söndürme tesisatı, teras yalıtım işleri, banyo duvar seramik döşeme işleri, yerden ısıtma tesisat işleri devam etmektedir. 2021 yılı sonuna doğru, 28594/1 parsel de yer alacak 40 adet konutumuzun % 90 bitme aşamasına gelmesi öngörülmektedir. Bu parselin proje adı yüklenici tarafından kesin olmamakla beraber, “Konum Beytepe” olarak belirlenmiştir.
- ❖ Her parsel için ayrı hazırlanan site yönetim planları tek tek irdelenmiş, birbiriyle uyumlu hale getirilerek yapı adalarımızda kat irtifakı kurulmuştur. 220 adet konutumuzun kat irtifak tapularını almış bulunmaktayız.

Bilindiği üzere, küçük parselin yüklenicisi kendi blokunda bir örnek daire yapmıştı. Yönetim kurulumuz bu örnek daireyi beğenmediğinden, ana yüklenici onun üzerindeki katta ikinci bir örnek daire daha yaptı. Yönetim kurulumuz bu örnek dairede kullanılan malzemeleri ve renkleri beğenmemiştir. Yönetim kurulumuz, ana yükleniciden bu parselde bulunan kooperatif dairelerinin iç mekanlarının tasarımı için bir iç mimarın görevlendirilerek yeni, modern bir proje hazırlanmasını talep etmiştir. 3 aylık bir çalışmadan sonra, iç mimar projesini bitirmiş, yönetim kurulumuza sunmuştur. Bu projeye göre örnek daire yapımına başlanmıştır. Sonbahar aylarına doğru tamamlanması beklenmektedir.

Bu üç aylık tasarım süreci içerisinde, konutlarımızın iç kullanımları ile ilgili sözleşme aşamasında müzakere edilen iskân öncesi ve iskân sonrası proje kapsamında yapılacak işler netleştirilmiştir. Konutlarımızın iskân öncesi ve iskân sonrası tasarımı konusunda ortaklarımızdan gelen talepler doğrultusunda yönetim kurulumuz, ortaklarımız arasında yer alan mimarların görüşleri yanı sıra, ortaklarımız için en doğru çözüm konusunda profesyonellerin görüşüne başvurmuştur. 28594/1 parselde iskân öncesi projede yer alan salondan mutfaka açılan kapının iptal edilerek, yaklaşık 28 m<sup>2</sup> olan kış bahçesinin ikiye bölünmesiyle elde edilecek 13.5-14 m<sup>2</sup> lik bir odanın bağımsız bir oda, diğerinin de mutfak ile birleşerek, kış bahçesi veya bir oturma odası gibi mutfakla iç içe, yaklaşık 27-28 m<sup>2</sup> lik bir yaşam alanı oluşturulmasına karar verilmiştir. Zira, bu konuda görüş aldığımız ortaklarımız ve profesyoneller de, tıpkı mimarımızın tasarladığı gibi, mutfak ile oturma odasının birlikteliğinin yeni bir trend olduğunu, insanların zamanlarını evde daha çok mutfak ve oturma odasında geçirdiğini, bu nedenle, mutfak ve oturma odasını birleştirerek daha ferah ve daha yaşanılabilir mekanlar oluşturulduğunu söylemiştir. Salona bağımlı mutfak fikrine karşı olan ortaklarımızı da dikkate alarak, görüşlerine başvurduğumuz iç mimar ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları da, evlerin bu şekilde tasarlanmasının daha tercih edilir, daha değerli ve kolay satılabilir olduğunu belirtmişlerdir. Bu değişiklikler iskân sonrası yapılacağı için, konutlarının iç tasarımını bu şekilde (mutfak ve oturma odası birlikteliğini) istemeyen ortaklarımızın evleri iskân öncesi şeklinde kalabilecektir, yani salondan mutfaka açılan bir kapı, mutfak ile oturma odası arasında kaydırmalı bir doğrama olacaktır. Hatta bu parselde isteyen ortaklarımız kış bahçesini bile ikiye böldürmeyebilecektir.

Ancak, 28594/1 parselde mutfak ile oturma odası birlikteliği arada bulunan bir kolon nedeniyle kısmen sağlanamasa da, (orta parselde bu aradaki kolon minimum boyuta indirilmiş, büyük parselde ise tamamen

kaldırılmıştır.) bu konutlardaki mutfaklar iç mimarımız tarafından “U” mutfak şeklinde, oldukça kullanışlı bir mutfak olarak tasarlanmıştır. Salona açılan kapı kapatıldığı için, bu kapının arkasında kalan mutfak duvarında 3 metre eninde ekstra tezgâh ve dolap yapmak için alan kazanılmıştır. Sözleşmede olmadığı halde, ana yüklenici 3 metre eninde ve tavana kadar ekstra dolap yapma ve gerekli noktalara ekstra tesisat döşeme işlerini yapmayı kabul etmiştir. Bu parselde ebeveyn odası ve yanındaki odanın iskân öncesi projeye göre yapıldığından odaların büyütülüp, büyütülmeyeceği, ya da cam balkon yapılıp yapılmayacağı iskân alındıktan sonra karar verilebilecektir. Balkondaki odalar arasındaki ayırıcı beton imalatının iskân sonrası yapılması konusunda ana yükleniciden söz alınmıştır.

80025/1 parsel (orta parsel) yüklenicisi sözleşme gereği konutlarımızın iskân sonrası iç kullanımları konusunda 3 alternatif hazırlayarak yönetim kurulumuza sunmuş, yönetim kurulumuz uzun süren müzakereler sonucunda çoğunluk kararıyla 1 nolu alternatifini seçmiştir. Bu alternatifte tıpkı 28594/1 parseldeki gibi, salondan mutfağa açılan kapının kapatılması, kış bahçesinin ikiye bölünerek bir odasının mutfak ile iç içe tasarlanmasını içermektedir. Bu parselin yüklenicisi riski göze alarak bu parselde yer alacak 57 adet konutunu ve kooperatifimize ait olacak 70 adet konutu iskân sonrası projeye göre duvarlarını örmeye, kış bahçesi ve mutfağa sözleşmede opsiyonel olmasına rağmen Fransız balkon yapmıştır. Kısacası, salondan mutfağa açılan kapıyı iptal ederek, mutfak tarafındaki duvarın tamamını üstte dolap, alt kısımda mutfak tezgâhı ve dolaplar yapılacak şekilde veya bu kısma buzdolabı ve ankastre ve mikrodalga fırın bloku olarak tasarlanmıştır. Kış bahçesini iki ye bölme işini iskândan sonraya bırakmayıp, baştan duvarla bölerek iki odaya ayırmış, bir odayı bağımsız oda yapıp, diğer odayı mutfakla birleştirerek, ortaya yarımada tezgâh (oturma odası tarafına bakan kısmı mutfak masası olacak şekilde, -ki bu parselde mutfak ile kış bahçesi arasındaki kolonu, yönetim kurulumuz 28594/1 parseldeki gibi olmasın diye mimarımızla konuşarak minimum boyutlarda tutulmasını sağlamıştır.) Bu sayede, mutfak ile oturma odası birlikteliği daha açık, daha ferah bir şekilde sağlanmıştır. Yönetim kurulumuz, bu yaşam alanının zemininin tamamını seramik yerine, mutfak zeminini seramik, oturma odası kısmı lamine parke olacak şekilde imal etmeyi yükleniciye kabul ettirmiştir. Ebeveyn odası ve yanındaki odanın balkon duvarları iskân sonrası projeye uygun olarak yapılmıştır. İskân öncesi projeye göre bu iki oda yaklaşık 5 m<sup>2</sup> büyümüştür.

28563/5 parselimiz de (büyük parsel) yer alan konutlarımız arkadaki iki parselde göre 10 m<sup>2</sup> küçük olması, Deprem Yönetmeliği'ne takılması, mutfak ve kış bahçesi tarafındaki kolon ebatlarının neredeyse iki katına çıkması nedeniyle, zaten 1.5-2 m<sup>2</sup> küçülen bu alan, daha kritik bir hale gelmiş, mutfak ile kış bahçesinin birlikte tasarlanması kaçınılmaz bir hal almıştır. Zira, mutfak ve oturma odasının (veya kış bahçesi) birlikteliğinden oluşan yaşam alanı bu parselde yaklaşık 23,5-24 m<sup>2</sup> 'ye düşmektedir. İskân öncesi projeye göre mutfak ile oturma odası arasında ayırıcı bir kolon yoktur. Ancak, iskân öncesi projede mutfak ile kış bahçesi arasında ayırıcı bir duvar ve bir kapı vardır. Bu durumda, salondan mutfağa açılan kapı da olunca mutfak çok küçük kalmakta, (yaklaşık 10.5-11 m<sup>2</sup>) kış bahçesinin bölünmesiyle 12.5 m<sup>2</sup>'lik bir bağımsız oda daha çıkmaktadır. Ancak bu durumda, mutfakta yeteri kadar tezgâh ve dolap alanı sağlanamamaktadır. Yüklenici riske girmemek için salondan mutfağa açılan kapıyı yapmayı, mutfak ile kış bahçesi arasındaki duvarı alçıpanndan yapmayı, iskân sonrası kaldırmayı planlamışsa da, her hâlükârda dolap ve tezgâh alanı yetersiz kalacağı için yönetim kurulumuz bu çözümü reddederek, salondan mutfağa açılan kapıyı iskân sonrası kapatmayı, mutfak ile kış bahçesinin duvar ile değil, yarımada mutfak ile bölünmesini talep etmiştir. Yüklenici belediye ile görüşerek bu çözümü kabul edebileceğini söylemiş, ancak ekstra dolap ve tezgâh, oturma odası kısmının lamine parke yapılmasını reddetmiştir. Yönetim kurulumuz ana yükleniciye başvurarak ideal çözümün sağlanması için gereğinin yapılmasını istemiştir. Bu rapor yazıldığı sırada yükleniciden net bir yanıt gelmemiş, görüşmeler devam etmektedir. Ancak yönetim kurulumuz bu anlaşmazlığı da çözeceğinden emindir. Bu konutlardaki ebeveyn ve yanındaki oda yeteri kadar büyük, balkon derinliği 90 cm. olduğundan ve balkon mimarisi de değişik olduğundan, iskân sonrası bu odaları biraz daha büyütme yerine bu balkonlara ısıcamlı cam balkon yapılması hususunda Ana Yüklenici ile protokol yapılmıştır. Bu parselin proje aşamasında mimarla konuşularak, salon balkonunu iptal edilerek, iptal edilen bu alanın mutfak balkon alanı ile birleştirilmesi ile büyük bir mutfak balkon olması sağlanmıştır. Ayrıca salondan da bu balkona kapı konulmuştur.

Yönetim kurulumuzun öngörülerini gerçekleştirdiği de iskân sonrası bütün parsellerimizdeki tasarım mantığı hemen hemen aynı olacaktır.

Bu tasarım mantığı ise şöyledir; emlak sektöründe +2 konsepti ve buçuklu evlere olan rağbetin gittikçe arttığı, oluşan talep doğrultusunda da inşaat firmalarının artık +2 ve buçuklu evlerin yer aldığı projeler üretmeye başladıkları profesyonellerce işaret edilmektedir. +2 konsepti ise, ferah ve aydınlık yaşam alanları felsefesini yenilikçi ve sofistike bir mimari anlayış ile birleştiren, alışlagelmiş 2+1, 3+1, 4+1 daire planları yerine 2+2, 3+2 ve 4,5+2 seçeneklerini sunan +2 konsepti sayesinde konforun standartları yeniden belirlemektedir. Bu konseptle; evinize, mutfağınızı kış bahçesiyle birleştiren değerli bir yaşam alanı daha ekleniyor. Bu yeni yaşam alanında; aileniz, dostlarınız ve misafirlerinizle tadına doyum olmaz sohbetlere ev sahipliği yapabileceğiniz, yemeğinizi yaparken bir taraftan eşinizle veya misafirlerinizle sohbet edebilme veya TV izleme fırsatını ekleyebiliyorsunuz. Bu trendin uzun zaman devam edeceği, +2 ve buçuklu dairelere olan talebin daha da artacağı tahmin ediliyor. Buçuklu daire modelleri arasında şimdilik 1.5+1, 2.5+2, 3.5+2 ve 4.5+1 daireler yer alıyor. Kimi firmalar ise bu daireleri farklı şekilde de telaffuz edebiliyor. Örneğin; 2+1.5 ve 3+1.5 gibi...

Bu durumda evlerimiz klasik 4+1 değil, yeni trend olan 3+2, hatta 3.5+2 şeklinde adlandırılmaktadır diyebiliriz. "3.5+2" konseptini biraz daha açarsak; 3 rakamı 3 adet bağımsız odayı, +2 konsepti de; 1 salon, mutfakla beraber 1 oturma odasını (veya kış bahçesi) içermektedir. Buçuklu alan ise genellikle giyinme odası, kütüphane, kiler, ütü odası gibi kullanılan alandır. Bu alanlar salon, oturma odası, yatak odası gibi odaların dışında kalan odalardır. 5 m<sup>2</sup> civarındaki bu alanlar buçuklu olarak adlandırılmaktadır. Bizim konutlarımızdaki giyinme odaları yaklaşık 8.5-8.75 m<sup>2</sup> olduğundan, (nerdeyse bir oda kadar alan kapladığından) rahatlıkla buçuklu olarak nitelendirilebilir.

Ana yüklenici ile bu tasarım kriterlerini ve porsantaj tablosunu içeren bir protokol imzalanarak kayıt altına alınmıştır. Bu protokole göre:

**A. Ana Sözleşmenin, Alt Sözleşmelerin ve Devir Sözleşmesinin Tablo 1'i aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.**

<b>TABLO</b>		<b>1</b>
<b>Porsantaj Tablosu</b>		
	<b>EDİNİMLER</b>	<b>YÜKLENİCİ'YE DEVİR ORANLARI</b>
a	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların Temeli Atıldığında	% 10
b	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların 1 kat tavan betonu tamamlandığında	% 10
c	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların %50 betonu tamamlandığında	% 10
d	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların %100 betonu tamamlandığında	% 20
e	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların duvarları tamamlandığında	% 10
f	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların alçı/sıva işleri tamamlandığında.	% 10
g	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların pencereleri takıldığında	% 10
h	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların kapıları takıldığında	% 5
i	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların peyzajı düzenlemesi tamamlanıp iskân izni alındığında	% 5
j	Okul İnşaatının kesin kabulü yapıldığında	% 5
k	ARSA SAHİBİ'ne yapılacak konutların kesin kabulü yapıp, elektrik, su, doğalgaz, Telekom, aboneliği bittiğinde..	% 5
<b>Toplam</b>		<b>% 100</b>

**Not:** Tapu ferahında Yükleniciye ait olacak bağımsız bölümlerin arsa payları dikkate alınacaktır.

**B. İskan İzni sonrası 28594/1, 28563/5 ve 80025/1 parsellerde yapılacak imalatlara aşağıda belirtilen imalatlar eklenmiştir.**

1. 220 adet konutun mutfak balkonları yerden ısıtma ve ısıcamlı cam balkon olacaktır.
2. Daire içlerinde 45X45 cm. seramik yerine 60X120 cm. ebatlarında seramik kullanılacaktır.
3. Mutfak tezgâh ve dolap metrajları iç mimarın projesine uygun şekilde artırılacaktır.
4. Banyo mobilya ve Hilton lavabo metrajları artırılacaktır.
5. Ters tavan alçıpan imalatı artırılacaktır. (İç mimar gerekli görürse tüm tavanlar)
6. Daire içi bir kısmı boya bir kısmı duvar kağıdı olan yerlerin yerine iç mimarın tasarımında gerekli görülürse komple duvar kağıdı olacaktır.
7. 220 dairenin mutfağına mikrodalga fırın konulacaktır.
8. Kış bahçesi ortadan bölünerek en az aralarında 10 cm. bir duvar olacak şekilde iki ayrı odaya bölünecektir. Bunun için 10 cm.'lik gaz beton, betopan veya alçıpan kullanılabilir. Alçıpan veya betopan kullanılırsa aralarına taş yünü gibi ses geçirmez malzeme konarak her iki tarafı kaplanarak saten alçı çekilip duvar kağıdı ile kaplanacaktır.
9. Bu ayırıcı panelin pencere kısmına gelen tarafında bulunan duvara maksimum 20 cm. genişliğine duvar örülecek, dış ve yan kısımları taş yünü ile ve diğer dış cephe malzemeleri ile imalat tamamlanacaktır. Duvar örülemez ise, iki doğramanın birleştiği noktanın ortasına gelecek şekilde ortadan örülecek duvar sağlam bir şekilde yuva profiller kullanılarak duvar doğramaya bağlanacaktır. Her iki tarafına (Antre ve pencere tarafına) tavandan tabana 10-20 cm. eninde ahşap veya demir profille duvar bağlanarak iki kapı oluşturulacaktır.
10. Kış bahçesinin yerden ısıtma sistemi iki ayrı oda düşünülerek döşenecek ve duvarın döşeme kısmı ile borular arasına ayırıcı eleman boyunca sağlam soltu vidalama mesafesi bırakılacaktır.
11. Ana Sözleşme eki Teknik Şartnamenin "9.1. Pencereler Rehau veya Schüco Corona TopAlu, minimum 70 mm. kasa genişliğinde PVC-u doğrama olacaktır" maddesi, "9.1. Pencereler Rehau veya Schüco Corona TopAlu, minimum 70 mm. kasa genişliğinde PVC-u doğrama veya projesine uygun Alüminyum doğrama olacaktır." şeklinde değiştirilmiştir.
12. Ebeveyn ve yatak odası balkonlarına cam balkon yapılacaktır veya balkona doğru mümkün olduğu kadar doğrama taşınarak balkon Fransız balkon olacak şekilde odalar büyütülecektir.
13. Salon ile mutfak arasında bulunan kapı iskân alındıktan sonra kapatılacak, sıva, alçı ve duvar kağıdı imalatı yapılacaktır. İstemeyen üyelerin yazılı olarak bildirmeleri halinde dairelerinde bu uygulama yapılmayacaktır.
14. Mutfak ile kış bahçesinin bölünmesinden ortaya çıkan "oturma odası" mutfak ile beraber tasarlanacaktır. O nedenle, kış bahçesi ve mutfak arasındaki doğrama imalatı yapılmayacaktır. İstemeyen üyelerin yazılı olarak bildirmeleri halinde dairelerinde bu uygulama yapılmayacaktır.
15. Mutfakta bulunan alan yetersizliği nedeniyle kapatılan salon kapısı hizası arasında kalan iki kolan arasına alt ve üst dolaplar ilave edilecek, ankastre ve mikrodalga fırın bu duvar üzerinde tasarlanacaktır. Mutfak tasarımı ile oturma odasının birlikteliği iç mimar tarafından projelendirilecektir.
16. Salon balkonundan mutfak balkonuna geçiş olacak şekilde ısıcamlı mutfak cam balkonu projelendirilecektir.
17. Ana Sözleşme eki Teknik Şartnamenin "9.4. Oda kapı ve pencereleri projeye uygun olarak, sürmeli, içe-dışa açılabilir, pencereler çift açılımlı olabilir. Ancak mutfak ve balkon arasındaki doğramalarda seçilen doğrama markasının Volkswagen Sürme Sistemleri kullanılacaktır." Maddesi, Mutfak balkonunun ısıcamlı cam balkon yapılmasından dolayı "9.4. Oda kapı ve pencereleri projeye uygun olarak, sürmeli, içe-dışa açılabilir, pencereler çift açılımlı olabilir. Mutfak ile balkon arasındaki kapı, sürmeli kapı olacaktır." Şeklinde değiştirilmiştir.
18. Mutfak ile oturma odası arasındaki duvarın oturma odasına bakan kısmında en az bir adet elektrik prizi, uydu anteni, kablo TV ve LAN veya fiber kablo çekilecektir.

19. Mutfak ile salon arasındaki iki kolonun arasında kalan duvarın mutfak tarafına bakan kısmının balkon tarafına 2'li elektrik prizi, diğer tarafına 3'lü elektrik prizi ve uydu anteni tesisatı çekilecektir.

Arsa sahibi yüklenicinin yaptığı örnek dairede kullandığı malzemeleri beğenmediği takdirde kendi dairelerinde aynı malzemenin farklı renk ve desenini talep edebilir. Veya sözleşmedeki mahal listesine uygun farklı malzeme isteyebilir.

Arsa sahibi yüklenicinin örnek dairede iç mimarının yaptığı projeyi beğenmediği takdirde başka bir iç mimar tarafından projenin yeniden çizilmesini yükleniciden talep edebilir.

### **C. 28563/5 ve 80025/1 parsellerde Blok yerleri aşağıdaki şekilde belirlendi.**

Ana Sözleşmenin "3.5.Hakların Paylaşımı İle İlgili Genel Konular" maddesinin 3.5.1 ve 3.5.5 alt maddeleri kapsamında; 1 Nolu Ek Sözleşme ile, Özel Teknik Şartname ve Mahal Listesinin "32. özel şartlar" maddesine eklenen 32.7 ve 32.8 maddelerine ve yukarıda B Bölümünde Yüklenici ETEMA A.Ş.'nin yapacağı imalatlara karşılık;

28563/5 ve 80025/1 parsellerde Blok yerleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1. 28563/5 parselde A blok Yüklenicinin, B blok Arsa Sahibinin,
2. 80025/1 parselde A blok Yüklenicinin, B blok Arsa Sahibinin olacaktır.

Bu protokolde yazan bazı maddeler Ek-1 protokol ile karar altına alınmış, bazı maddeler gerek projelendirme sırasında gerek 28594/1 parselde yüklenicinin projede yaptığı tadilat sırasında gerekse, inşaat yapım aşamalarında zaman zaman karşılaşılan problemler neticesinde kooperatif ortaklarımızın menfaatlerini korumak doğrultusunda alınmak zorunda kalınmış kararlardır. Ana yüklenici ile yapılan toplantılarda tutanakla karar altına alınmış, ancak bir kısmı söz olarak kalmış, bir kısmı resmiyete dökülmüştür. Tüm bu maddeler bu Ek-2 protokol ile kayıt altına alınmıştır.

Yavuz Yapı A.Ş.'nin kooperatifimiz aleyhine açtığı ve 7 yıldır sürmekte olan tazminat davasında nihayet karar çıkmış, mahkeme kooperatifimizi haklı bularak davayı reddetmiştir. Gerekçeli karar taraflara tebliğ edilmiş, Yavuz Yapı A.Ş. Yargıtay yoluna başvurmuştur. Karar Yargıtay aşamasından sonra kesinleşecektir.

Kooperatifimizden yaklaşık 20 yıl önce istifa ederek ayrılmış bulunan eski üyelerimizin açtığı, yeniden kooperatifimize üye olmak ve alacak davası da ikinci duruşmada mahkeme tarafından reddedilmiştir. Gerekçeli karar adli tatil yüzünden yayınlanmadığından, davacıların bir üst mahkemeye gidip gitmedikleri henüz kesinleşmemiştir.

Bilindiği üzere, Etimesgut İlçesi, Şehitali Mahallesi'nde bulunan arazilerimizin imar planı tamamlanarak imar tapularımızı almıştık. Ankara Mimarlar ile Şehir Plancıları Odalarının açtığı plan iptal davalarında; Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. Dairesi istinaf başvurularının reddine karar vermesi üzerine, plan iptal kararının lehte bozulması talebi ile T.C. Danıştay Başkanlığı nezdinde temyiz başvurusunda bulunulmuştur. Temyiz başvuruları Danıştay 6. Dairesi'nde görülmekte olup, halen hukuki süreç tamamlanmamıştır. Etimesgut Belediyesi'ne KOP arsası, imar planını yapan şirkete de arsa devri yapılmamıştır. Dava sonuçlanmadan da yapılmayacaktır.

Kooperatifimizin Yeşilirmak Sok. No:11/6 adresinde bulunan bürosu, büro sahibi ile kira bedeli artışı nedeniyle yaşanan problemlerden dolayı; sözleşmenin ilgili maddesi gerekçe gösterilerek Ana Yüklenicinin İzmir 2 Cad. No:48/21 Kızılay adresinde büro kiralaması sağlanmıştır.

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.

### **6) Dönem Bütçe Kalemlerindeki Gerçekleşmeler:**

<b>A) <u>GELİRLER</u></b>	<b><u>ÖNGÖRÜLEN</u></b>	<b><u>GERÇEKLEŞEN</u></b>	<b>%</b>
1. Ortaklardan Alınan Aidatlar	330.000,00.-TL	333.882,91.- TL	1,01
2. Aidat Gecikme Faizi	1.000,00.-TL	1.954,62.- TL	1,95
3. Banka Faiz Geliri	220.000,00.-TL	174.679,15- TL	0,79
4. Arsa İcar Geliri	6.000,00.-TL	9.322,04- TL	1,55

<b>B) <u>GİDERLER</u></b>	<b><u>ÖNGÖRÜLEN</u></b>	<b><u>GERÇEKLEŞEN</u></b>	<b>%</b>
İmar-Proje-Altyapı	<u>150.000,00.-TL</u>	0,00.-TL	<u>0,00</u>
Avukat Ödemeleri	<u>22.000,00.-TL</u>	<u>18.367,32.-TL</u>	<u>0,83</u>
Büro Kira ve Aidat Giderleri	<u>25.000,00.-TL</u>	<u>19.690,25.-TL</u>	<u>0,79</u>
Huzur Hakkı Ödemeleri	<u>130.000,00.-TL</u>	<u>114.367,98.-TL</u>	<u>0,88</u>
Kırtasiye Bilgisayar Bakım Onarım	<u>2.250,00.-TL</u>	<u>1.768,77.-TL</u>	<u>0,79</u>
Genel Kurul Giderleri	<u>8.000,00.-TL</u>	<u>2.611,20.-TL</u>	<u>0,33</u>
Muhasebe Giderleri	<u>16.500,00.-TL</u>	<u>15.306,12.-TL</u>	<u>0,93</u>
Arsa Emlak Vergisi Giderleri	<u>20.000,00.-TL</u>	<u>16.090,80.-TL</u>	<u>0,80</u>
Muhtelif Giderler	<u>10.000,00.-TL</u>	<u>3.516,27.-TL</u>	<u>0,35</u>
Noter Giderleri	<u>2.500,00.-TL</u>	<u>1.989,04.-TL</u>	<u>0,80</u>
Elektrik Su ve Doğalgaz Giderleri	<u>3.000,00.-TL</u>	<u>1.164,61.-TL</u>	<u>0,39</u>
Telefon ve İnternet Giderleri	<u>3.000,00.-TL</u>	<u>2.626,51.-TL</u>	<u>0,88</u>
Posta ve Banka Giderleri	<u>4.000,00.-TL</u>	<u>2.806,78.-TL</u>	<u>0,70</u>
Danışmanlık Giderleri/Betaş	<u>70.750,00.-TL</u>	<u>24.400,00.-TL</u>	<u>0,34</u>
K.K.E.G.-	<u>0,00.-TL</u>	<u>2.279,72.-TL</u>	<u>0,00</u>
Temsil ve Ağırılama Giderleri	<u>10.000,00.-TL</u>	<u>4.869,76.-TL</u>	<u>0,49</u>
Çankaya İmar A.Ş. Ödemeleri	<u>0,00.-TL</u>	<u>0,00.-TL</u>	<u>0,00</u>
Kontrol Hizmetleri	<u>60.000,00.-TL</u>	<u>0,00.-TL</u>	<u>0,00</u>
Demirbaş Alımları	<u>20.000,00.-TL</u>	<u>0,00.-TL</u>	<u>0,00</u>

### C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

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

Bilanço Aktif-Pasif Toplamları; 3.506.920,76.-TL olup, kalemler arasında uyumsuzluk yoktur.

2020 Yılı Gelirleri:185.955,81 -TL, Giderler: 231.855,13-TL olup, Olumsuz Fark: -45.899,32-TL' dir.

#### 2) Kooperatifin Gelirlerinin Dökümü Aşağıda Gösterilmiştir.

Mevduat Faizleri	:	174.679,15- TL
Alacak Faizleri	:	1.954,62-TL
Arsa İcar Geliri	:	9.322,04.-TL
Bağış	:	0,00.-
Yuvarlama Farkları	:	0,00.-TL
<b>Toplam Gelir</b>		<b>185.955,81.-</b>

#### 3) Kooperatifin Giderlerinin Dökümü Aşağıda Gösterilmiştir.

- Proje Ödemeleri	:	0.-TL
-------------------	---	-------

- İnşaat Giderleri	:	-0.-TL
- Arsa Vergisi	:	-0.-TL
- Sigorta Giderleri	:	-0.-TL
- Genel Giderler	:	231.855,13.- TL
- Diğer Giderler	:	0,00 TL
<b>Toplam Gider</b>	:	<b>231.855,13- TL</b>

#### 4) Kullanılan Banka Kredileri:

Banka Adı      Tutarı                      Faiz Oranı      Vadesi                      Ödenen                      Kalan

**Kooperatifimiz herhangi bir bankadan kredi kullanmamıştır.**

#### 5) Kooperatifin Borçları :

<b>Borcun Türü</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Açıklama</b>
HK2 Yapı Denetim Ltd.Şti. (Yapı Denetim Faturaları)	289.654,39.-TL	Söz konusu bakiye tutar , 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nun 2. maddesinin birinci fıkrası ve aynı Kanun'un 5 inci maddesinin birinci fıkrası gereği “ Yapı denetim hizmet sözleşmelerinin yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedileceği” hükmü uyarınca , Arsa sahibi olarak Kooperatifimiz adına düzenlenen Yapı Denetim Hizmet Faturalarıdır. Müteahhit firma ile yapılan sözleşme gereğince tüm ödemeler ve harcamaların müteahhite ait olacağı belirlendiğinden söz konusu tutarları Müteahhit Firmaya Yansıtma Faturası düzenlenerek 2020 yılında yansıtılmış ancak HK2 firmasına ödemesi 2021 yılında yapıldığından Bilançoda Borç olarak görülmektedir. Öte yandan, bu tutar Yansıtma Faturası ile Oğuzata firmasına fatura edildiğinden Bilanço hesaplarında 120-Alıcılar Hesabında yer alan 311.483,07.-TL alacak görülmektedir. 2021 yılında müteahhit firma Oğuzata firmasından tahsil edilerek HK2 Yapı Denetim Firmasına Banka yoluyla ödenerek kapatılmıştır. Aradaki 21.828,68.-TL KDV Tevkifatı olup söz konusu tutar kooperatifimiz tarafından vergi dairesine ödenmiştir.
Türk Telekom Faturaları	190,75.-TL	2021 Ocak ayında ödenen Telekom Faturalarıdır.
Mithatpaşa Vergi Dairesi	2.140,74.-TL	26.01.2021 tarihinde ödenen muhtasar vergileridir.
<b>Toplam</b>	<b>8.758,61.-TL</b>	

#### 6) Kullanılan Defterler

##### Noter Tasdiki (Açılış)

<u>Defterin Türü</u>	<u>Tarih ve Sayısı</u>	<u>Noter Adı</u>
6.1-Yevmiye Defteri,	26.12.2019/29652	Ank.69.Noteri
6.2-Defteri-Kebir	26.12.2019/29654	Ank.69.Noteri
6.3-En.ve Bilanço defteri	26.12.2019/29653	Ank.69.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



**Ç) ORTAKLIK İŞLEMLERİ :****1) Mevcut Ortak Sayısı : 220**

- Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı : **Dönem içinde kaydolan 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 : 363.229,45.-TL**

- Ortaklardan Yapılan Tahsilat : 333.882,91- TL
- Ortaklardan alacaklar : 32.694,57- TL,
- Ortaklara borçlar : 3.246,03- TL
- Ortakların Aidat Borcu Farkı : 29.346,54- TL

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

- Gecikme Faizi Tahakkuk Miktarı : 20.519,07.-TL
- Gecikme Faizi Tahsilat Miktarı : 1.954,62.-TL

**4) Dönem İçerisinde Gerçekleşen Hisse Devirleri Şu Şekildedir:**

<u>Devreden:</u>	<u>Devralan:</u>	<u>Yönetim Kurulu Kararı Tarih / No:</u>
Ahmet İGNECİ	Levent KOÇ	08.10.2020/194
Yaşar ÇİFTÇİ	Mehmet Salih GÜREL	21.11.2020/198

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

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

**D) ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :**

1- Gayrimenkul Alımı ve Satımı ile İlgili Genel Kurul Kararı:

2- Gayrimenkul Alım Tutarı : **2020 yılı içerisinde gayrimenkul alınmamıştır.**

3- Gayrimenkul Satım Tutarı : **2020 yılı içerisinde gayrimenkul satılmamıştır.**

4- Gayrimenkul alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının tapu devri veya tapuya şerh verilecek 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 Ank. 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 2020 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.**

### 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**