

# VEKÂLETNAME

SS. PETROL BAHÇELİ İMARLI ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ (PEY-KO) YÖNETİM KURULU  
BAŞKANLIĞINA – KADIKÖY/İSTANBUL

KOOPERATİFİMİZİN **06/05/2021** TARİHİNDE **SAAT:10:30'**DA TITANIC BUSINESS HOTEL-KARTAL BALO SALONUNDA YAPILACAK OLAN, 2020 TAKVİM YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA MAZERETİM DOLAYISIYLA KATILAMIYACAĞIM.

TOPLANTYA BENİ TEMSİLEN KATILMAK, ADIMA KONUŞMAK VE OY KULLANMAK ÜZERE SAYIN  
..... VEKİL TAYİN ETTİĞİMİ SAYGILARIMLA ARZ EDERİM.

VEKÂLET VERENİN ADI SOYADI : .....  
ÜYE NO : .....  
İMZA : .....  
TELNO : .....  
VEKALET VERENİN ADRESİ : .....

## Genel Kurul Adres Bilgisi;

**6 Mayıs 2021 Perşembe Saat 10:30**

**TITANIC BUSINESS HOTEL KARTAL**

Orta Mah. Kaptan-ı Derya Cad. No: 37, Kartal 34880, İstanbul, Türkiye



## Önemli Not :

- Toplantı için mümkün olan en büyük salon (**930 m<sup>2</sup>**'lik Balo Salonu ve çok büyük bir ön fuaye alanı ) organize edilmiş **olup tüm pandemi süreci tedbirleri alınmıştır**. Mümkün olan en kısa süre içerisinde hazırlan kayıt ve genel kurul sürecinin tamamlanabilmesi için tüm üyelerimizin başlangıç saatinden makul bir süre önce toplantı salonunda olarak hazırlan kayıtlarını yaptırmaları ve bu esnada mesafe kurallarına uymasını rica ederiz.
- Kooperatifler Kanunu ve Ana Sözleşmemiz gereği bir üyemize ancak **bir başka üyemiz veya Eş ve Birinci Derece Yakını (Sadece Eş, Anne, Baba, Çocuklar)** vekâlet edebilmektedir. Kardeş, amca vb. yakınlar vekâlet kullanamazlar. Sorun yaşamamak için bu hususa dikkat edilmesini rica ederiz.

## S.S. PETROL BAĞÇELİ İMARLI MÜSTAKİL EVLER (PEY-KO) ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ

### 2019-2020 YILI FAALİYET RAPORU

Değerli Üyelerimiz,

23 Şubat 2020 tarihinde gerçekleştirilen genel kurulumuzda, genel kurula sunulan ve madde madde tartışılan sözleşme kabul edilerek, yönetim kurulumuza yüklenici firma ile kat karşılığı inşaa sözleşmesi yapma ve sözleşmeyi uygulama yetkisi verilmiş idi. Genel kurulumuz sonrası kısa süre içinde pandemi gerçeği ile yüzleşerek, devlet daireleri ve özel sektörün çok büyük bir kısmını kapsayan kapanmalar vb. büyük zorluklar ile karşılaştık. Bu zorlu koşullar atında yoğun bir mesai ve çaba sarf ederek sözleşmenin imzalanması ve sonrasında saha inşaa faaliyetlerin başlamış olduğu bir yıllık çalışma dönemimizde gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

1. Genel kurul sonrası hazırlıklar tamamlanarak noterde kat karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalanması aşamasında, tapu kaydında arazilerimizin büyük bir kısmının zeytinlik vasfında olması sebebiyle ilave şartlar talep edilmiş ve noterde sözleşme akdedilememiştir. Bu durum üzerine ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde girişimlerde bulunarak zeytinlik vasfındaki arazilerimizde imar uygulaması yapılmasına engel bir durumun olmadığını gösterir belge ve kurum görüşleri alınarak noterde sözleşme yapma önündeki engeller kaldırılmış, 18 Eylül 2020 tarihinde İzmir 34. Noterliğinde 65378 Sayılı, Düzenleme Şeklinde kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır.
2. 5 Ekim 2020 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılarak sözleşme yasal süresi başlatılmıştır.
3. Sözleşme gereğince yükleniciden gayrimenkul teminatları alınarak Tapuda 6.000.000 TL tutarında kooperatifimiz lehine 1. Sıra 1. Derecede ipotek tesis edilmiştir.
4. 1.Etap inşaatları için ruhsat alma süresi 12 aydır. Ön görülen bu sürede ruhsatların alınması için çalışmalar başlatılmış olup özetle şöyledir;
  - a. Yüklenici tarafından tüm arazilerimizin ölçümü, bölgedeki yetkili bir harita/kadastro kuruluşuna yaptırılarak LİHKAP belgeleri alınmış ve belediye müracaatları yapılmıştır.
  - b. 1. Etap imarlı arsaların uygulamaya esas RESMİ İMAR durumları alınmıştır. Alınan imar durumu şartlarında, uygulamaya esas MİMARİ PROJELER hazırlanarak Belediyeden ön onaylar alınmıştır. Hazırlanan uygulamaya esas villa projelerimiz ayırık nizam (müstakil) olup, brüt alanı (teraslar hariç) 114,00 m<sup>2</sup>'dir. Mimari proje çalışmaları tamamlanmış olup, statik/mekanik ve elektrik proje çalışmaları devam etmektedir.
  - c. Belediye tarafından Yol Kırmızı Kot değerleri onayları alınmıştır.
  - d. Belediye tarafından belirlenen kot değerlerine göre arazide yolların açılması, villa inşaatları için zeminin tesviyesi işleri fiili olarak 2021 Ocak ayında başlamış olup sürdürülmektedir. Sahada bu işler için 5-6 yüksek kapasiteli iş makinesi, saha ekipleri ve harita ekipleri tarafından çalışmalar sürdürülmektedir.
  - e. Sahada yapılan çalışmalara ait videolar , resimler ve gelişmelere ilişkin duyuruları web sitemizde belirli periyotlarda yayınlanmaktadır. Tüm üyelerimize web sitemizi belirli aralıklarla ziyaret ederek, çalışmaları izlemelerini öneririz.  
(<https://www.peyko.com.tr/sahadan-görüntüler>)
  - f. Belediye onayları ile şantiye çalışmaları için su kuyusu sondajı, elektrik trafosu, şantiye ofisi kurulumu çalışmaları başlatılmış olup devam etmektedir.
5. Hisseli ve/veya Tarla Vasfındaki (ancak imar bölgesinde bulunan) Arazilere İmar Uygulaması Yapılması ile ilgili olarak; İkinci etap villaların yapılacağı tapu kayıtlarında zeytinlik vasfındaki arazilerimizde imar uygulama çalışmalarının yaptırılabilmesi için, hisseli arazilerimizdeki diğer maliklerle konuya çözüm getirmek, ortak bir çözüm yolu bulmak amacıyla bugüne kadar birçok girişimde bulunulmasına rağmen maliklerin tamamına ulaşmak ve birlikte hareket edebilmek mümkün olmamıştır. 18. Madde uygulamasını yaptırmak bir çözüm yolu gibi görülüyor olsa da,

## S.S. PETROL BAHÇELİ İMARLI MÜSTAKİL EVLER (PEY-KO) ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ

### 2019-2020 YILI FAALİYET RAPORU

yapılacak uygulama sonucunda oluşacak arsa vafında çok sayıda yeni parsellerin de hisseli olarak kalacak olması durumu sorunun büyümesi ve daha da çözümsüz bir hal almasına sebep olacaktır. Bu durumda önümüzdeki tek çözüm olarak; izale-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) davası açıp, diğer maliklerin hisselerini satın almak kalmaktadır. Ancak kooperatifimizin bu satın almaları gerçekleştirmek üzere hazırda yeterli mali gücü bulunmamaktadır. Bu şartlar altında YÜKLENİCİ ile yürüttüğümüz müzakereler ve araştırmalar neticesinde konunun çözümü için; Kooperatif olarak izale-i şüyu davası açılması, Kooperatifimizin denetimi ve gözetiminde izale-i şüyu davasına PEYKO yanında YÜKLENİCİ'nin de katılması ve diğer maliklere ait hisselerin satın alma bedelleri ve masraflarının YÜKLENİCİ tarafından PEYKO adına ödenmesi suretiyle PEYKO tarafından satın alınması, akabinde tek malik olarak imar uygulamasının YÜKLENİCİ tarafından yaptırılması ve arazilerin arsa vafına dönüştürülmesi; İmar durumları alındıktan sonra, PEYKO adına bedeli YÜKLENİCİ tarafından ödenerek satın alınan bu arsaların bedelsiz olarak tapuda YÜKLENİCİ'ye devredilmesinin en uygun çözüm olduğu değerlendirilmiştir. İzale-i şüyu şartlarının yukarıdaki kapsamda yürütülmesine yönelik Ana Sözleşmeye bağlı ek bir protokol Yüklenici ve PEYKO arasında imzalanmasına karar verilmiş olup bu konudaki çalışmalarımız devam etmektedir. İkinci etap villaların imar uygulama çalışmalarının yapılması ve inşaat ruhsatlarının alınması için sözleşmede öngörülen süre 24 ay olduğundan, gecikmelerin önlenmesi adına belirtilen işlemlerin bu süreçte yapılması zorunlu hale gelmektedir.

6. Sittişah Kavruker Yapar isimli bir üyemiz tarafından, Genel Kurulun üyelere çağrı yapılmadan gerçekleştirildiği, genel kurul sonuçlarının üyelere bildirilmediği gibi asılsız gerekçeler öne sürülerek 16.06.2020 tarihinde **Genel Kurul'un iptali ve yürütmenin durdurulması** yönünde bir dava açılmıştı. Bildiğiniz üzere genel kurul çağrıları tüm üyelerimize usulüne uygun biçimde iadeli taahhütlü posta yoluyla gönderilmiş olup, Genel Kurul hükümet komiseri nezaretinde ve usulüne uygun biçimde yapılmıştır. Gerekli tüm bu bilgi ve belgeler 25.11.2020 tarihinde gerçekleşen birinci celsede ilgili mahkemeye sunulmuş olup 24.02.2020 tarihinde ikinci celse duruşma gerçekleşmiş ve **Genel Kurulun iptali talebi mahkeme tarafından reddedilerek** şahitlerin dinlenmesi için 02.06.2021 tarihine gün verilmiştir. Bu celsede, tamamen gerçekdışı ve yanıltıcı ithamların yer aldığı bu davanın düşeceğini düşünüyoruz. Bu davada Ayrıca yakın zamanda davayı açan Sittişah Kavruker Yapar isimli üyenin kooperatif haklarını bir başkasına devrettiğini öğrenmiş bulunmaktayız. Davanın sonuçlanmasını müteakip, asılsız ve gerçekdışı iddialar ile kooperatifimizi akamete uğratmayı ve bizlerin enerjisini emmeyi amaçlayan bu girişimler ile ilgili yasal haklarımız kullanarak gerekli işlemler yapılacaktır.
7. Birçok üyemizden, kendilerini arayarak gerçekdışı iddialar ve olumsuz söylemler öne sürerek hisselerini düşük fiyatla almayı teklif eden şahıslar olduğu yönünde çokça şikayetler almaktayız. Hem çeşitli vesilelerle bizleri arayan üyelere çalışmalar ve gelinen durumu detaylı olarak aktarmakta hem de sizlere çeşitli defalar gönderdiğimiz duyurular, web sitemiz kanalıyla bilgilendirmeler yapmaktayız. Ayrıca bu konuda Denetim Kurulu üyeleri de bilgilendirilerek üyelerin bu şahısların tuzağına düşmemesi için kendilerinin de gerekli bilgilendirmeleri yapmaları talep edilmiştir. 40 yıldır bir arpa boyu yol alamamış kooperatifin, bizlerin gayreti sizlerin de desteği ile geldiği nokta, küçük bir kısım bilgisiz/art niyetli/maksatlı zümreyi ziyadesi ile rahatsız etmiştir. Hem bu girişimler ile yıllarca yapıldığı gibi sizleri manipüle ederek menfaat sağlamaya çalışmakta ve ellerinden gelse kooperatifin kapısına kilit vurmaya istemektedirler. Bu amaçla tüm üyelerimizi bu tür girişimler konusunda tekrar uyarmak isteriz. Bu tür girişimler konusunda çekinmeden bizlere ulaşarak, duyuruları ve web sitemizi takip ederek bilgilendirmelerini öneririz.

## S.S. PETROL BAHÇELİ İMARLI MÜSTAKİL EVLER (PEY-KO) ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ

### 2019-2020 YILI FAALİYET RAPORU

8. 2 yıldır büyük çaba göstermekte ve bulduğumuz her fırsatta vurgulamamıza rağmen Üye Bilgi Formlarının gönderilmesinde maalesef arzu ettiğimiz uzağında bir durumdayız. 40 yıllık bir kooperatif olmamızın sonucu olarak üye erişim bilgilerimizin bir kısmının güncelliğini yitirdiğini gözlemliyoruz. Hak kayıplarının önüne geçebilmek için tüm üyelerimizden bu konuda hassasiyet göstermeleri ve güncel bilgilerini bu formlar ile iletmelerini rica ediyoruz.
9. Pandemi sebebiyle gecikme cezasının 2020 Temmuz ayına kadar işletilmemesi, ek ödemelerin sözleşmenin noter onayına kadar ertelenmesi gibi tüm kolaylıkları sağlamamıza ve bu husustaki yoğun iletişimize rağmen bir kısım üyemizin ödemelerini düzenli yapmadığını görmekteyiz. Edimlerini yerine getirmeyen üyeler için Genel Kurul'un aldığı kararlar doğrultusunda temmuz ayından itibaren aylık %5 gecikme cezası uygulanmakta, borçlu durumdaki üyeleri bilgilendirmek için yüzlerce telefon görüşmesi yapılmak durumunda kalmaktayız. Ayrıca edimlerin yerine getirilmemesi konusunda ısrarcı olan üyelere gönderilen ihtarnameler hem kooperatifimiz için önemli bir operasyonel/mali yük oluşturmakta hem de bu duruma maruz kalan üyelerimiz için ciddi bir külfet ve sonucunda hak kayıplarına neden olmaktadır. Bu sebeple tüm üyelerimizden ödemelerin düzeni konusunda hassasiyet gösterilmesini rica ederiz.
10. 02.03.2021 Tarihli Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile kooperatiflerin genel kurullarının 1 Mayıs tarihinden itibaren 3 ay içerisinde tamamlanması hususu duyurulmuş olup, yönetim kurulumuzca bayram tarihi, üyelerimizin önemli bir kısmının yazlıklarına gidecek olması sebepleriyle 8 mayıs için salon rezervasyonu ve tüm hazırlıkların 27 mart itibarıyla tamamlanmış olmasına rağmen 30 Mart Tarihli İç İşleri Bakanlığı Genelgesi ile Cumartesi günü kısıtlamaları getirilmiştir. Bu sebeple Genel Kurul'un **6 Mayıs 2021 Perşembe Günü 10:30 da Titanic Business Otel - Kartal**'da gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Toplantı için mümkün olan en büyük salon (**930 m2**'lik Balo Salonu ve çok büyük bir ön fuaye alanı ) organize edilmiş **olup tüm pandemi süreci tedbirleri alınmıştır**. Mümkün olan en kısa süre içerisinde hazırun kayıt ve genel kurul sürecinin tamamlanabilmesi için tüm üyelerimizin başlangıç saatinden makul bir süre önce toplantı salonunda olarak hazırun kayıtlarını yaptırması ve bu esnada mesafe kurallarına uymasını rica ederiz.

#### **Genel Kurul Toplantısı Bilgileri:**

**6 Mayıs 2021 Perşembe 10:30**

**Adres: TITANIC BUSINESS HOTEL KARTAL - Orta Mah. Kaptan-ı Derya Cad. No: 37, Kartal 34880, İstanbul, Türkiye**

Saygılarımızla,

**Peyko Yönetim Kurulu**

**Oktay Deniz SAYIL**

**Yön. Kur. Başkanı**

**Ömer BARDAKÇI**

**Yön. Kur. Muhasip Üye**

**Şeyhmus DOĞAN**

**Yön. Kur. Üye**

**Not:** Kooperatifler Kanunu ve Ana Sözleşmemiz gereği bir üyemize ancak **bir başka üyemiz veya Eş ve Birinci Derece Yakını (Sadece Eş, Anne, Baba, Çocuklar)** vekâlet edebilmektedir. Kardeş, amca vb. yakınlar vekâlet kullanamazlar. Sorun yaşamamak için bu hususa dikkat edilmesini rica ederiz.

**S.S. PETROL BAHÇELİ İMARLI MÜSTAKİL EVLER ARSA VE YAPI KOOP.  
2020 YILI AYRINTILI GELİR-GİDER TABLOSU**

<b>GELİRLERİMİZ</b>	<b>1.005.365,77 TL</b>
A-Genel Kurul Öncesi Üye aidatları (Tahakkuk eden) 293 üye * 150 TL Ocak-Şubat 75 TL/Ay* 2 ay = 150 TL / Üye	43.950,00 TL
B-Genel Kurul Sonrası Üye aidatları (Tahakkuk eden) 286 üye * 1.800 TL Mart-Aralık 180 TL/Ay*10 ay = 1800 TL / Üye	514.800,00 TL
C-Yatırım Bütçesi İçin Üye aidatları (Tahakkuk eden) 286 üye * 1.320 TL Ekim-Aralık 440 TL/ Ay*3 ay =1320 TL / Üye Yatırım Bütçesi için	377.520,00 TL
D-ORTAKLARDAN ALACAKLAR (Gecikme Cezaları)	51.916,00 TL
E-Faiz Gelirleri İş Bankası	17.179,77 TL
<b>FAALİYET GİDERLERİ</b>	<b>280.159,37 TL</b>
Genel Yönetim Giderleri	
<b>DÖNEM GELİR GİDER FARKI</b>	<b>725.206,40 TL</b>

<b>Genel Yönetim Giderlerinin açıklaması:</b>	<b>280.159,37 TL</b>
A- Personel Giderleri	144.549,25 TL
1-Huzur Hakları	97.655,33 TL
2-Büro elemanı masrf.toplamı	15.387,92 TL
3-Muhasebe	12.036,00 TL
4-Avukat (Vergiler dahil)	19.470,00 TL
B-Genel Giderler	124.156,19 TL
1-Arsa vergisi	53.182,45 TL
2-Haberleşme giderleri	3.399,35 TL
3-Kira ve aidat	19.159,45 TL
4-Genel Kurul Giderleri	19.334,40 TL
5-Seyahat giderleri	15.297,77 TL
6-Su elektrik giderleri	428,30 TL
7-Banka giderleri	94,99 TL
8-Ticaret Odası giderleri	300,00 TL
9-Ofis, ikram, kırt, tabela, yol, küçük demirbaş, bakım onarım giderleri	4.150,80 TL
10-Noter Giderleri	1.925,67 TL
11-Çtv. Damga vğ. ve tabela	1.200,80 TL
12- Üye İhtar giderleri	2.285,75 TL
13-Mahkeme giderleri	1.000,00 TL
14-İpotek Tesisi İçin Yapılan Masraflar (Avukat yol, konaklama vb. masrafları)	2.396,46 TL
C-Üye İhraç Giderleri	10.813,93 TL
Posta ve noter tebligat giderleri	690,83 TL
İhraç edilen üyelere tahsil edilemeyen aidatlar ve giderler	10.123,10 TL
D – ARSALARIMIZLA İLGİLİ YAPILAN ÇALIŞMALAR	640,00 TL
Belediye Pafta giderleri	640,00 TL

**MEVCUTLARIMIZ VE ALACAKLARIMIZ (31.12.2020 İtibariyle)**

KASA DEVİR	295,05 TL
İŞ BANKASI KADIKÖY	687.157,40 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>687.452,45 TL</b>
<b>Üyelerden Tahsil Edilemeyen Alacaklar Toplamı (*)</b>	<b>318.175,03 TL</b>
<small>*Gecikme Cezaları tahakkuk etmiş halidir</small>	

**S.S.PETROL BAHÇELİ İMARLI MÜSTAKİL EVLER**  
**ARSA VE YAPI KOOPERATİFİ'NİN**  
**PEY - KO**  
**2021 YILI TAHMİNİ BÜTÇESİ**

<b>1- PERSONEL GİDERLERİ</b>		<b>313.795,12</b>
A-Huzur Hakları	152.038,65	
B-Büro Elemanı	64.189,13	
C-Muhasebe	14.448,98	
D-Avukat	23.118,37	
D-Kontrol mühendisi	60.000,00	
(İnşaat aşamasında görevlendirilecektir-6 ay hesaplanmıştır) (Vergi,Sigorta ve işsizlik primi dahil)		
<b>2- GENEL GİDERLER</b>		<b>255.000,00</b>
A-Arsa Vergisi	70.000,00	
B-Çıkabilecek resmi harçlar için	5.000,00	
C-Haberleşme giderleri	5.000,00	
D-İş yeri kira ve sair giderleri	25.000,00	
E-Seyahat Harcamaları	60.000,00	
* Proje ve saha kontrolleri için seyahat ve konaklama ihtiyaçları dahildir		
* Denetim kurulu saha ziyaretleri için 5000 TL bütçe ön görülmüştür		
F-PEYKO Şantiye ofisi ve misafirhane gideri	30.000,00	
* Mefruşat dahil		
E-Diğer giderlerimiz	35.000,00	
İkram,şehiriçi vesait,kırtasiye,elektrik		
Su,Fotokopi,banka,noter		
Ticaret odası,ilan		
Bakım Onarım,Avukat,temizlik ve		
Genel kurul harcamalarını kapsamaktadır.		
G- Demirbaş Alımı (Bilgisayar, Projektör vb.)	25.000,00	
<b>3 – ÜYE İHTAR ve İHRAÇ GİDERLERİ</b>		<b>20.000,00</b>
Noter,tebligat ve dava masrafları	20.000,00	
<b>4 – ARSALARIMIZLA İLGİLİ YAPILACAK ÇALIŞMALAR İÇİN</b>		<b>0,00</b>
<b>5- ÖNGÖRÜLEMİYEN DİĞER GİDERLER VE FON BİRİKİMİ İÇİN</b>		<b>30.000,00</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>618.795,12</b>

**Notlar:**

1-Bu bütçe azami tasarruf ile yapılmış olup,vergilerde meydana gelebilecek artışlar ve arsamızın değerlendirilmesi sırasında ve bütçeye konmayan harcamalar için sizlere bilgi vererek ilave ek ödeme talep edilebilecektir.

2-Verilecek Huzur Hakları ve Net Ücretler aşağıdaki gibidir.

	<i>Eski Ücret (Net)</i>	<i>Yeni Ücret (Net)</i>
Y.K. Başkanı	1920	2850
Y.K. Muhasip Üye	1680	2500
Y.K. Üye	1440	2150
Denetim K. Üyeleri	1200	1350
Avukat	1347	1600
Muhasebeci	851	1000
Büro Personeli	3000	3375

3- Gerektiği durumlarda bütçe kalemleri arasında transfer yapılabilecektir.

4-

<i>Genel Kurulda Alınacak İhraç Kararları Sonrası Hisse Sayısı</i>	286
<i>Tahmini Bütçe/ Hisse Sayısı (TL/YIL)</i>	2.164
<i>Tahmini Bütçe/ Hisse Sayısı (TL/Ay)</i>	180

<b>GENEL KURULDA ONAYLANAN AİDATLAR</b>	
<b>Aylık hisse başına aidat</b>	<b>180</b>
<i>Bir önceki Genel Kurulda alınan karar gereğince Yükleniciye Ödenmek üzere 12 ay sürecince toplanmasına karar verilen geçici ödeme Eylül (ay) dahil) 2021'de sonlanacaktır.</i>	440
<b>TOPLAM AİDAT</b>	<b>620</b>
<b>(Eylül 2021 e Kadar 620 TL, Ekim 2021 ve sonrası 180 TL dir)</b>	

**S.S. PETROL BAHÇELİ İMARLI MÜSTAKİL EVLER ARSA VE KONUT YAPI  
KOOPERATİFİ ( PEYKO ) DENETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORUDUR.**

27/03/2021

23 Şubat 2020 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında seçilen denetim kurumumuzun 23 Şubat 2020 – 27 Mart 2021 tarihleri arasında yapmış olduğu denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen hususlar ile ilgili hazırlanan yıllık çalışma raporudur.

**Denetimler sonucu**

- 1- Ülkemizde yaşanan Covid-19 salgınına rağmen denetim kurumumuz genel kurul sonrası 4 kere kooperatif merkezinde , 3 defa da video konferans yöntemi ile yönetim kurulunun faaliyet harcama ve çalışmalarını denetlemiştir.
- 2- 2020 yılı genel kurul toplantısı sonrası yönetim kurulu yasal süre içerisinde toplanıp , görev dağılımı yapmıştır. Yönetim kurulu aylık toplantılarını bir araya gelerek , bazı zamanlarda pandemi nedeniyle video konferans yöntemi ile düzenli şekilde icra etmiştir. Alınan tüm kararlar , karar defterine usulüne uygun şekilde yazılmış ve imzalanmıştır.
- 3- 2020 yılı genel kurul toplantı sonucunda kooperatif arazisinin değerlendirilmesi için sözleşme yetkisi alan yönetim kurulu , noterde sözleşme imzalanması için gerekli çalışmalara başlamış olup, ancak ülkemiz de yaşanan pandemi ve buna bağlı ekonomik durum nedeniyle bu çalışmalar belli bir süre ertelenmiştir.
- 4- Yönetim kurulunun gayretli ve titiz çalışmaları sonucunda 08 Temmuz 2020 tarihinde Röge firması ile noterde sözleşme imzalanma aşamasına gelinmiş ancak noter yetkilileri tarafından çıkarılan yasal bir detaydan dolayı sözleşme imzalanmamıştır. Yasal detay engeli aşıldıktan sonra 18 Eylül 2020 tarihinde ROGE firması ile NOTER kanalı ile sözleşme imzalanmış , ilgili firmadan teminata esas bedeller karşılığı olarak gerekli tebdir doğrultusunda yönetim kurulunca tapu da ilgili firmanın taşınmaz mülkleri üzerinde ipotek konulmuştur.İlgili firmanın sözleşme de belirtilen 1.Etap inşaat için ruhsat alma süresi olan 1( bir ) yıllık süre 05 Ekim 2020 tarihinde itibaren yer teslimi başlamıştır.

Denetim kurumumuz yapılan sözleşmeyi detaylıca incelemiş olup yapılan sözleşmenin 2020 yılı genel kurula getirilen ve onaylanan sözleşme metni ile uyumlu olduğu , ayrıca kooperatif lehine teminat olarak alınacak kısımda mülkler konusunda detaylı düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir.

- 5- 23 Şubat 2020 tarihinde yapılan genel kurulun iptal edilmesi ayrıca aylık aidat artışının , ek ödeme katkı payı ile ilgili kararlarının geçersiz sayılması için 48 numaralı üyemiz Sittişah YAPAR tarafından Avukat Zülal ÇETİNOĞLU vekaleti ile kooperatif aleyhine 11 Haziran 2020 tarihinde dava açılmış olup, ilk duruşma 25 Kasım 2020 tarihinde 2.duruşma 24 Şubat 2021 tarihinde yapılmıştır. 2 .duruşma da genel kurul kararların iptali ve yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından red edilmiştir. Dava şu an devam etmek olup, dava açan üye 2021Mart ayında hissesini devretmiştir.
- 6- ROGE firması ile yapılan sözleşme sonucunda ilgili firma arazide inşaat çalışmalarına başlamış olup denetim kuruluna yönetim kurulu tarafından iletilen ve kooperatif web sitesinde yer alan görsel metaryallar incelendiğinde harfiyat çalışmalarının hızlı bir şekilde

ilerlediği tespit edilmiştir. İnşaat süreci , yapılan ve yapılacak işlemler hakkın da detaylı bilgi 8 Mayıs 2021 yapılacak genel kurulda yönetim kurulunca verilecektir.

Denetim kurulumuz 8 Mayıs 2021 tarihinde yapılacak olan genel kurul sonrası her 3 ( üç) ayda bir ROGE firması tarafından icra edilen inşaat faaliyetlerinin sözleşmeye uygun olup olmadığını denetlemek , izlemek , rapor düzenlemek amacıyla Çandarlı 'daki kooperatif arazisine ziyaretler yapacaktır.

7- 27 Mart 2021 tarihi itibari ile kooperatif üye ve hisse sayısı şöyledir :

- a) Üye Sayısı : 254 Hisse sayısı: 286 dır.
- b) 2019 yılı içinde 8 üye ( 9 hisse ) , 2020 yılı için de 5 üye (7 hisse) ihraç edilmiş olup bu üyelere ait 16 hisse kooperatife devir edilmiştir.
- c) 23 Şubat 2020 Tarihinden itibaren 33 üye veraset , satış, feragatname ile hisselerini bir başka sahişa Noter onayı ile devir etmiştir.Yapılan devirler yönetim kurulu karar defterine yazılıp yönetim kurulunca onaylanmıştır. Kişisel verilerin korunması kanunu gereğince devir eden ,devir alan üye isimleri ve bilgileri denetim kurulu yıllık çalışma raporunda belirtilmemiş.

8- Kooperatife ait muhasebe kayıtları , evrak ve dosyalar incelendiğinde :

a) Her türlü vergi , ofis kirası , fatura ( telefon, internet ,elektrik ), ofis bina aidatı ,SSK prim ödemeleri v.b. rutin harcamaların zamanında ödendiği kooperatif hesaplarından herhangi bir borç ve gecikme faizi ödemesinin bulunmadığı tespit edilmiştir

b) Yönetim kurulu üyelerinin sözleşme imzalama , arazinin mevcut durumun tespiti amaçlı çeşitli zamanlarda İzmir iline seyahatler yaptıkları bu konuda yönetim kurulu kararların zamanında alındığı ,seyahat harcamaların usulüne uygun yapıldığı evrak ve belgelerin detaylı incelenmesi ile tespit edilmiştir.

c) Kooperatif merkezinde bir büro görevlisinin 01Aralık 2020 tarihinden itibaren tam zamanlı olarak çalışmaya başladığı , Personel maaşı , muhasebe ve avukat birimi hizmet alımı bedellerinin ,yönetim ve denetim kurulunun hakkı huzur ödemelerinin zamanında yapıldığı tespit edilmiştir. Ödenen hakkı huzur ,personel maaş , Muhasebe , Avukat hizmet bedelleri ,kira miktarları şu şekildedir

Adı ve soyadı	Görevi	Ödenen ücret ( TL)
Oktay Deniz SAYIL	Yönetim kurulu başkanı	1920
Ömer BARDAKÇI	Muhasip üye	1680
Şeyhmus DOĞAN	Üye	1440
Zafer Şükrü KIRAT	Denetim kurulu üye	1200
Lütfi ALGÜN	Denetim kurulu üye	1200
İnci DEMİR	Avukat	1345
Lütfü TAŞDEMİR	Muhasebe	850
Seval AKGÜN	Büro görevlisi	3000
Onur TURALP	Ofis Mülk sahibi ( kira)	1250

d) Türk Ticaret Kanunu ve Kooperatifler Kanunu gereğince tutulması gereken muhasebe ile ilgili bilanço defterleri , harcama belgeleri , üye dosyaları , gelen giden evrak defteri , yazışmalar ile ilgili dosyalar ve her türlü evrakın muntazam ve usulüne uygun



tutulduğu , Ofis işleyiş sisteminin düzenli olduğu tespit edilmiştir. **Bütçe gelir-gider dengesi denk** , harcamaların tasarruf sağlanarak gerçekleştiği görülmüş olup tüm harcamalar denetim kurulunca **uygun görülmüştür.**

e) Banka hesapları , kasa miktarı , muhasebe kayıtları doğrultusunda

27 Mart 2021 tarihi itibari ile

<b>ÜYE AİDAT BORÇ MİKTARI</b> (2021 Mart ayı gecikme cezası hariç diğer tüm aylar dahildir )	189.793,00 TL
---	---------------

<b>KASA NAKİT</b>	300 TL
-------------------	--------

**BANKALARDA**

<b>VADESİZ HESAP</b>	1.339, 00 TL
<b>VADELİ GÜNLÜK HESABI</b>	108.715 , 00 TL
<b>İHRAÇ EDİLEN ÜYELERE AİT HESAP</b>	7.510 , 00 TL
<b>VADELİ HESAP</b>	1.231.972,00 TL
<b>TOPLAM</b>	1.349.536, 00 TL

2020 yılı genel kurulun da alınan karar doğrultusunda da üyelere Mart 2020 ayından itibaren aylık aidat haricinde alınması gereken

12 ay x 440 TL Katkı payı ödemesi :

Pandemi nedeniyle sözleşmenin imza aşamasının uzaması nedeniyle yönetim kurulunca ilk önce 2020 Haziran ayına kadar ertelenmiş , daha sonra Temmuz 2020 ayında ise ikinci kez sözleşme imzalamaya tarihine kadar süresiz ertelenmiştir: 18 Eylül 2020 tarihinde Röge firması ile sözleşme imzalandığı için katkı payı 2020 Ekim ayından itibaren yönetim kurulunca üyelere tahsil edilmesine ve üye aidatlarını yatırmayan üyelerin borç miktarları üzerinden % 5 aylık gecikme cezası uygulamasına karar verilmiştir. Gecikme cezası 2020 Temmuz ayından beri uygulanmaktadır. (Gecikme cezasının aylık % 5 olarak uygulanması 2020 genel kurulunda alınan kararlarda mevcuttur)

2020 yılı genel kurulundan sonra bazı üyelerin ek katılım payı ödemediği ( 440 TL) ayrıca normal aidatları yatırmadığı ( 180 TL ) bunun yerine eski yıllardaki aidat miktarlarını ( 75 TL) yatırdıkları banka kayıtlarının incelemesinde ortaya çıkmıştır. Bu üyeler hakkında yönetim kurulunun noterden ihtarname gönderdiği ,bu ihtarname sonrası üyelerinin bir kısmında dışında borçlarını yatırdığı, Bu üyelere gönderilen noter ihtarnamesinin bedellerinin üye hesaplarına borç olarak işlendiği böylece yapılan noter masrafının bu üyelere tahsil edilme yöntemi uygulandığı tespit edilmiştir.

Bazı üyelerin aidatlarını düzenli ödediği ,bazı üyelerinin aidatlarını peşin ödeme yaptığı , bazı üyelerin arada aidat ödemeleri yatırdığı görülmüştür. Aidatlarını yatırmayan üyelere borçlarına Aylık % 5 gecikme cezası uygulanması sonucu göre aidatların düzenli ödenmesinde olumlu bir artış tespit edilmiştir .

- 9- 8 Mayıs 2021 tarihinde yapılması planan Kooperatif genel kurul toplantısı için yönetim kurulunca üyelere yasal süre içerisinde duyuru işlemlerinin başlandığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığından kongrenin yapılma izininin alınması için gerekli hazırlıkların yapıldığı tespit edilmiştir.

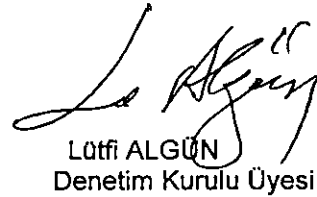
### ÖNERİLER :

- 1- Son aylarda denetim kurulumuza çeşitli iletişim araçları ile ulaşan üyeler ve yönetim kurulunca denetim kuruluna iletilen bildirimlere göre sonucu ; bazı 3.sahısların kooperatif hakkında olumsuz şeyler söyleyerek üyelere umutsuzluğa neden olduğu , bu şahısların üyelere hisselerin kendilerine satmaları için telkinde bulunduğu , baskı yaptıkları bilgisi ulaşmıştır. Kooperatifimizde şu an inşaat faaliyeti başlamış olup arsa ve hisse bedelleri yükselmiştir. Bu nedenle bu tür 3.şahıslarla kesinlikle muhatap almayınız bu kişiler üyelerin hisselerini düşük fiyattan alıp yüksek fiyattan satarak ticari kazanç elde etmek istemektedir.
- 2- Ancak maddi olarak ihtiyaç duyan ve satmak zorunda olan üyelerimiz yönetim kuruluna ulaşip bilgi almadan hisse değerlerini öğrenmeden satış ve devir işlemi yapmamalarını tavsiye etmekteyiz.
- 3- Üyelerimizden bazıları vefat etmiştir , bu gibi durumlarda yasal varisçilerinin en kısa zamanda yönetim kuruluna başvurarak birden farklı vasi olması durumunda içlerinden bir temsilci seçerek tescil işleminin yapılmasını tavsiye etmekteyiz.
- 4- Yönetim kurulunca üye bilgilerinin güncellenmesi amacıyla geçmiş zamanlar da üyelere doldurulması istenen üye bilgi formu çalışmaları tam neticenin alınmadığı tespit edilmiştir. Yönetim kurulunun bu konuda yaptığı yoğun çalışmalar üyelerin bilgi formunu tam doldurmadığından bilgi güncellenmesi verimli değildir. Adreslerin ve tel numaralarının güncellenmesi için form doldurmayan tüm üyelerimizin peyko web sitesinde ( duyurular bölümü )bulunan formu doldurup kooperatif merkezine iletmelerini tavsiye etmekteyiz.

**SONUC:** Denetim kurulu faaliyetlerinde , her türlü belge , evrak , dosya ,muhasabe kayıtları incelenmesinde , yapılan tüm çalışmaları hakkında , kooperatifin inşaat işlemlerinde güncel bilgilere ulaşmamız da katkı veren yönetim kuruluna teşekkür ederiz. Yönetim kurulu özellikle tüm çalışmalarında gerek telefon, gerek video konferans yöntemi ile sürekli denetim kurulu ile iştişare etmiş olup, sorunlar ,çözüm yöntemler ve işlemler hakkında denetim kuruluyla bilgi alışverişi konusunda üstün gayret sarf etmiştir. Yönetim kurulu 2020 yılı genel kuruldan aldığı yetki doğrultusunda üyelere konut yapımı işlemleri için üzerine düşen görevlerini başarılı bir şekilde yapmıştır. Başlayan inşaat çalışmalarının devam edeceğini ve tüm üyelerimizin hak ettiği konutlarına kavuşacağına ümit etmekteyiz. Yapılan denetimler , incelemeler sonucunda yönetim kurulunun faaliyetlerinin ve harcamalarının genel kurul üyelerimiz tarafından **ibra edilmesinin uygun olacağı** görüşümüzü iletir , Tüm üyelerimize saygılar sunarız.



Zafer Şükrü KIRAT  
Denetim Kurulu Üyesi



Lütfi ALGÜN  
Denetim Kurulu Üyesi

**S.S. PETROL BAÇELİ İMARLI MÜSTAKİL EVLER ARSA VE KONUT YAPI KOOP  
(PEY-KO)**

**YÖNETİM KURULU KARARI**

**Karar Tarihi: 31.03.2021**

**Karar Konusu: 2019-2020 dönemi, Genel Kurulu yapılması hakkında**

**Hazır Bulunanlar: Oktay Deniz SAYİL, Ömer BARDAKÇI, Şeyhmus DOĞAN**

**Yönetim Kurulu üyeleri kooperatif merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları aldılar,**

**1-Kooperatifimizin Genel Kurul Toplantısının 06.05.2021 tarihinde TITANIC BUSINESS HOTEL KARTAL - Orta Mah. Kaptan-ı Derya Cad. No: 37, Kartal 34880, İstanbul, Türkiye adresinde saat 10:30 da yapılmasına;**

**2- Toplantının gündeminin aşağıdaki gibi olmasına;**

**3- Toplantı daveti ve Gündem' in Ortakların tamamına taahhütlü posta ile gönderilmesine; Oy Birliğı ile karar verildi.**

**Yön. Kur. Başkanı**

**Oktay Deniz SAYİL**

**Yön. Kur. Muhasip Üyesi**

**Ömer BARDAKÇI**

**Yön. Kur. Üyesi**

**Şeyhmus DOĞAN**

**GENEL KURUL GÜNDEM MADDELERİ**

1. Açılış ve Saygı Duruşu
2. Divan Kurulunun Oluşturulması seçilecek Divan Kuruluna Toplantı Tutanaklarını imzalama yetkisi verilmesi
3. 2020 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi, Arazi ve proje çalışmaları hakkında Yönetim Kurulu tarafından bilgi verilmesi,
4. 2020 yılı Denetim Kurulu Faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi ,
5. 2020 yılı Bilanço, Gelir- Gider tablolarının okunması ve müzakeresi ,
6. Yönetim Kurulu'nun ve Denetim Kurulu'nun ayrı ayrı ibrası,
7. 2021 yılı Tahmini bütçenin okunması, müzakeresi ve karara bağlanması
8. Kooperatifler Kanunu ve Ana Sözleşmeye göre edimlerini yerine getirmeyen ve bu nedenle noter aracılığı ile kanuni süre verilerek iki defa ihtar gönderildiğı halde ödemelerini yapmamış olan üyelerin, 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 16 . ile 27. Maddeleri ve Kooperatif Ana Sözleşmesi 14. maddesi gereğince kooperatif üyeliğinden çıkarılmasına ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ilgili maddeleri ve Kooperatif Ana Sözleşmesi 15. Maddesi gereğı tasfiyesine ayrı ayrı oylanarak karar verilmesi
9. Dilek ve temenniler