

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

## YAPI KOOPERATİFİ 2018-2019 YILI FAALİYET RAPORU

Değerli üyelerimiz,13.05.2018 yılında gerçekleştirdiğimiz Olağan Genel Kurul'da seçilerek görev alan Yönetim Kurulumuz, 29.05.2018 tarihinde yönetimi devralarak alarak görev dağılımını belirlediği ilk toplantısını gerçekleştirmiştir. **Y.K. Başkanlığı na Oktay Deniz Sayil, Muhasip Üyeliğe Ömer Bardakçı ve Y.K. Üyesi olarak Ercüment Yaman'ı** seçerek görev taksimi yapıp çalışmalarına başlamıştır.

Devir-teslimde eski Y.K başkanının konuya olumsuz yaklaşımı nedeniyle karşılaşılan güçlükler ve Genel Kurulun iptali için açmış olduğu dava, Kooperatifin 40 yılı aşan mazisi ve zaman içinde yapılmış taşınmalar vb. sebepler ile güncelliğini yitirmiş dokümantasyonlar yoğun ve zorlu bir çalışma yılı geçirmemize neden olmuştur.

Bir yandan tüm iletişim imkânları kullanılarak her bir üyeye erişilmeye çalışılmış ve üye bilgilerini içeren veri tabanımız güncellenmeye ve sistematik bir düzene kavuşturulmaya, genel kurulca verilmiş vazifeler yerine getirilmeye çalışılmış, diğer yandan tüm imkânlarımız kullanılarak yatırımcı firmalar bulmaya, alternatif imkânları değerlendirmeye gayret edilmiştir.

Geleceğe ilişkin beklentilerimiz ve yürüttüğümüz faaliyetlere ilişkin özet bilgi, ana başlıklar halinde bu faaliyet raporu ile siz değerli üyelerimizin bilgi ve görüşlerine sunulmaktadır.

### 1. Üyeler İle İletişim ve Üye Bilgilerinin Sağlıklı Bir Yapıya Kavuşturulması;

Yönetim kurulumuz, bir önceki yönetim kurulu üyeleri ile devir teslim işlemini yapmak üzere kararlaştırılan 19.05.2018 günü toplanmış ancak eski Y.K. Başkanı Sn. Selma Günerin bu toplantıya mazaretsiz iştirak etmemesi, kooperatif merkezinde bulunması gereken **yönetim kurulu karar defterinin** ofiste bulunmaması nedeniyle ilgiliye noterden ihtar çekilmek zorunda kalınmıştır. Bu girişimler sonucu ancak 10 gün sonra 29.05.2018 tarihi itibarıyla devir teslim işlemi yapılabilmiş, ilk Yönetim Kurulu toplantımız gerçekleştirilerek görev paylaşımı yapılmıştır.

Göreve başladığımız günden Mart 2019 tarihine kadar geçen 10 aylık süre zarfında biri Çandarlı'da arazi ziyareti ve o yöredeki üyeler ile görüşmeyi de kapsayan bir kısmına Denetim Kurulu üyelerimizin de iştirak ettiği 16 yönetim kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Görevi devraldıktan sonra öncelikli olarak üye bilgilerinin elektronik ortamda ve basılı evraklar üzerinde kontrolü ve bu bilgilerin sağlıklı bir yapıda muhafaza edilebilmesini sağlayacak düzenleme ve çalışmaya girişilmiş, 40 yılı aşkın mazisi bulunan ve bilinen 2

taşınma yaşamış kooperatifimizde bazı üyelerimize ulaşamadığı elimizde bulunan iletişim bilgilerinin güncelliğini yitirdiği görülmüştür.

Elimizde bulunan adres ve telefon/e-posta bilgileri üzerinden tüm üyelere ulaşılarak bilgilerinin güncellenmesine çalışılmış, bilgisayar üzerinde üye bilgilerini tuttuğumuz yapı yeniden düzenlenmiştir.

Ancak bir kısım üyemize tüm çabalarımıza rağmen ulaşamamış, birçok üyemizin ise güncel bilgileri ile üye dosyaları içerisindeki bilgileri arasında farklılıklar mevcuttur. Üyelerimiz ile etkin iletişim sağlayabilmek adına yönetim kurulu üyeleri olarak telefonlarımız, e-posta gibi iletişim bilgilerimiz web sitemiz ( [www.peyko.com.tr](http://www.peyko.com.tr)), üyelere gönderdiğimiz duyuru metinleri ve sosyal medya platformları üzerinde paylaşılmış olup hem kooperatif sabit hattından, hem de cep telefonlarımızdan sürekli olarak erişilebilir kılınmıştır. Ayrıca üyelerimizden gelen talep ve faaliyetlerimizin etkin olarak sürdürülebilmesi için görülen lüzum üzerine haftada bir gün görev yapmak üzere hizmet satınalma yoluyla kısmi zamanlı olarak bir personel görevlendirilerek kooperatif merkezimizin Cumartesi günü açık tutulması sağlanmıştır.

**Tüm üyelerimizin bilgilerini imzalı kendi beyanlarına göre güncellemek ve bu evrakları üye dosyaları içerisinde muhafaza etmek istiyoruz.**

Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın e-devlet üzerinden hizmet veren E-Kooperatif uygulamasına da üye bilgilerini girmemiz gereklidir. Bu amaçla sizlere **ekte gönderilen Üye Bilgi Formu'nun uygun şekilde doldurularak imzalanması ve arkalı/önlü kimlik kopyanız, vesikalık fotoğrafınız ile birlikte Genel Kurul Toplantısı öncesinde Yönetim Kurulumuza elden teslim etmenizi veya kooperatif merkezimize posta yoluyla göndermenizi rica ediyoruz.** (Yetiştiremeyen üyelerimiz imza karşılığı genel kurulda da teslim edebilirler)

**Veraset yoluyla intikal etmiş ve bir üyelik için birden fazla kişinin maliki olduğu hisse sahibi üyelerimiz için;**

- Malikler kendi aralarından bir kişiyi ilgili üyelik için kooperatif ile iletişim kurmak üzere yasal temsilci olarak görevlendireceklerdir. Yasal temsilci atama kooperatif yönetimine hitaben yazılmış ve her malik tarafından imzalanmış bir dilekçe ile yapılacaktır.
- Dilekçeye ilave olarak hem yasal temsilci hem de maliklerin her biri ayrı ayrı bilgi formunu düzenleyerek imzalayacaktır.
- Her hak sahibi malik ve yasal temsilcinin arkalı önlü kimlik kopyası, imzalı Üye Bilgi Formlarının yukarıda belirtilen şekilde hazırlanıp yönetim kurulumuza teslimi/gönderilmesi hak kayıplarının yaşanmaması açısından zorunludur.

Hem yasal mevzuat, hem de kooperatif ana sözleşmemiz doğrultusunda sorumlu tutulduğumuz bu hususları gerektiği gibi yerine getirebilmek, hem de ileride karşılaşılabileceğimiz olası sorunları/hak kayıplarını önleyebilmek adına **üye bilgi formları/kimlik kopyaları ve var ise yasal temsilci dilekçelerinin gönderilmesi konusunda hassasiyet göstereceğinizi umuyoruz.**

## **2. Arazinin Değerlendirilmesi Amacıyla Yatırımcı Firma Görüşmeleri ve Sonuçları;**

40 yılı aşkın bir süredir arazi alınmasının ötesine geçememiş olan kooperatifimizin bu durumunun bizim ve üyelerimiz üzerinde yarattığı olumsuz etkinin farkında ve bu durumu tersine çevirme gayretinde bir yönetim kurulu olarak çalışmalarımızın odak noktasını, başarılı bir şekilde evlerimizin inşasını üstlenecek bir müteahhit firma bulmak oluşturmuştur.

Bu amaçla yoğun gayret sarf edilmiş ve birçok firma/yatırımcı ile müteahhit defalar görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Ancak bu süre içerisinde başlayan ve giderek ağırlaşan ekonomik koşullar ve konut sektöründe yaşanan kriz nedeniyle YÜKLENİCİ firma bulma konusu da zora girmiştir.

## **İÇİNDE BULUNDUĞUMUZ BU KOŞULLAR VE ŞARTLAR İÇERİSİNDE YÜRÜTTÜĞÜMÜZ ÇALIŞMALAR VE GELİNEREN NOKTA ÖZETLE AŞAĞIDA SUNULMAKTADIR;**

### ***A-Projemizle ilgilenip henüz teklif aşamasına gelmeyen/ilerleme sağlanamayan firmalar:***

- 2018 Genel Kurulunda teklif sunmuş olan **E-KA** firmasıyla Kooperatif merkezinde iki kez görüşülmüş, yaptığı teklifteki belirsizlikler içeren konulara netlik kazandırılması ve bu hususların düzeltilmesi firmadan talep edilmiş hatta bu konuda üzerinde müzakere etmek üzere tarafımızdan hazırlanmış olan Kooperatife ait sözleşme taslağı firmaya gönderilmiş, bu taslak üzerinde öneri ve görüşleri istenmiştir. Firma bu hususlarda bir öneri yapmayı red ederek, sadece müteahhit firma çıkarını gözetken, ve ciddi belirsizlikler içeren kendi önerdiği şartlarda ısrarcı olmuştur. Hem müteahhit hem de kooperatifin ortak menfaatlerini gözetecek, adil ve işin başarıyla sonuçlandırılmasına olanak sağlayacak şeffaf bir sözleşme tasarısı konusunda yaklaşımda bulunmamıştır. Buna karşın kooperatifimizin taslak şartnamesi ilgiliye tekrar gönderilip teklif vermesi istenmiş, ancak henüz geri dönüş olmamıştır.
- **Ankara merkezli ESLEM GRUP Firması** ile müzakereler yürütülmüş ve bir teklif alınmıştır. Firma, yurtdışı bir yatırım fonundan proje ortaklığı yoluyla finansman temin ederek projeyi geliştirmeyi planlamıştır. Ancak firma, yaşanan ekonomik koşulları gerekçe göstererek girişimini teklif ötesine götürmüyerek sonuçsuz bırakmıştır.

- Arazimizi değerlendirmek amacıyla ülkemizin en büyük ve saygın inşaat firmalarından olan **MESA MESKEN SAN. A.Ş.** ve **TİMUR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME (NEF)** firmaları ile görüşmeler yapılmış ancak ekonomik şartlar nedeniyle katılım sağlanamamıştır.
- **BK YAPI, ŞALÇILAR İNŞAAT, BORDO GRUP** gibi inşaat firmaları, ve **COLDWELL INVEST** gibi büyük gayrimenkul aracılık firmaları da dahil olmak üzere bir çok firma ile görüşülmüştür.
- **PETROKENT TURİZM A.Ş.**'nin Yurtdışından sağlanacak bir finansman ile arazimiz üzerinde sağlık turizmine dönük bir proje geliştirme niyeti mevcuttur. Bu firma ile görüşmelerimiz devam etmekte olup yaşanan ekonomik problemler sebebiyle henüz teklif verme aşamasına geçilememiştir. Ancak Firma, arazimizle ilgili teklif vermeyi hedeflediğini söylemekte ve irtibatımız sürdürülmektedir

#### ***B- projemizle ilgilenip teklif verebilecek firmalar:***

- İzmir bölgesinde inşaat yapmakta olan **ROGE YAPI** firması villa karşılığı inşaat yapmak üzere niyetli olup arazilerimizi birkaç kez gezip görerek teklif vermek istediğini beyan etmiş olup firma ile görüşmeler yapılmıştır. Firma, yerel seçim ve ekonomik koşulların netleşmesi için zaman istemiş olmakla birlikte yönetimimizle teması halen devam etmekte olup genel kurulumuz öncesinde çalışmalarını tamamlayarak teklif vereceğini bildirmektedir. Alınacak teklif Genel kurulda bilgilerinize sunulacaktır
- Ülkemizin önemli gayrimenkul geliştirme firmalarından biri olan **EN-SU YAPI İNŞ SAN ve TİC A.Ş.** (Şahlanoğlu Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. kuruluşlarındandır) Arsalarımız karşılığında villalarımızın yapılması talebinde bulunmakta olup görüşmelerimiz sürmektedir. Firma yerel seçim sonuçlarının bitmesi sonrası teklif vereceğini bildirmiş olup teklif vermek üzere çalışmalarını sürdürdüğünü beyan etmektedir. Firma yetkilileri çalışmalarını tamamlayarak Genel kurul öncesinde teklif vereceklerini bildirmişlerdir. Alınacak bu teklif de Genel Kurulda bilgilerinize sunulacaktır

#### **3. Kooperatif Adına Avukatlık Hizmeti Alınması:**

1136 sayılı Avukatlık Kanunu'na göre ortak sayısı 100'ün üzerinde olan bütün yapı kooperatifleri sözleşmeli bir avukat bulundurmak zorunda bırakılmıştır. Bu şartlara uymayan kooperatifler, avukat bulundurmadıkları her ay için yürürlükte bulunan asgari ücret brüt tutarının iki katı ceza ile karşı karşıya kalabilmektedir. Hem bu yasal sorumluluğun yerine getirilerek olası cezai yaptırımların önlenmesi, hem de kooperatif ortaklarının menfaatlerinin yasal imkânlar doğrultusunda en iyi şekilde korunabilmesi amacıyla 01.07.2018 tarihinde Avukat Sn. İnci DEMİREL ile aylık 1100 TL + KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır. Avukatımız karşılaştığımız sorunlarda yasal olarak yönetim

kurulumuza görüş vermekte, kooperatifimizi mahkemelerde temsil etmekte ve tebligatlarımızı adımıza göndermektedir.

#### 4. Kooperatife Karşı Açılan Davalar ve Kooperatifimizin Açtığı Davalar

- **Kooperatifimize Karşı Açılmış Dava:**

Eski Y.K. Bşk. Selma Güner tarafından 2018/721 Esas No ile 11.06.2018 tarihinde T.C. İstanbul Anadolu 4. Asliye Ticaret Mahkemesine başvurulmuş; **Genel Kurul kararlarının ihtiyati tedbir kararı verilerek uygulamanın durdurulması, genel kurulda alınan kararların iptali** ve genel kurulun yenilenmesi talep edilmiştir. İlgili mahkeme tarafından ihtiyati tedbir kararı reddedilerek diğer konularda dava açılmasına karar verilmiş ve ilk duruşma 31.10.2018 tarihinde görülmüştür. Duruşmaya kooperatifimizi temsilen avukatımız katılmış ve isnat edilen suçlamalara karşı gerekli savunmayı yaparak ilgili kanıtları mahkemeye iletmıştır.

Ayrıca 05.01.2019 tarihinde Kadıköy Polis Merkezi Amirliği tarafından aynı konuyla ilgili yönetim kurulu üyeleri olarak bizlerin şahsi ifadelerimiz de alınarak savcılığa iletilmiştir.

20.02.2019 tarihinde gerçekleşen 3. Celsede davacı 18.02.2019 tarihli dilekçe ile davadan kayıtsız şartsız feragat ettiği belirtilerek davanın REDDİNE karar verilmiştir. Dava iptali kesinleşmiştir

- **Kooperatifimiz Tarafından Yapılan Suç Duyurusu :**

27.08.2018 tarihinde avukatımız aracılığıyla eski Y.K.Bşk. Selma Güner hakkında; Cengiz Açıkyol'dan talep edilen usulsüz alacağı tahsil etmeden üyeliğini devralmak suretiyle, alacağın tahsil imkânını daraltmak, kooperatif hisse bedellerini düşük beyan etmek suretiyle haksız menfaat sağlamak gibi suçlamalar doğrultusunda Ceza Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun şekilde cezalandırılması talebiyle İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunulmuş olup 2018/165276 dosya numarası ile takip edilmektedir

#### 5. Hizmet Satınalma Yoluyla Kısmi Zamanlı Personel Görevlendirilmesi

Kooperatif ofisinin her Cumartesi 09:00 -17:00 saatleri arasında açık tutulması, üye dosyaları ve ilgili dokümantasyonun uygun şekilde düzenlenmesi ve ofis işlerinin yürütülmesi amacıyla kısmi zamanlı çalışacak bir personel görevlendirilmesine karar verilmiştir. Bu amaçla 28.07.2018 tarihi itibarıyla Sn. Fatih Yanık ile aylık 600 TL bedelle görevlendirilmiştir. Fatih Bey kendi isteği ile 3.11.2018 tarihinde görevden ayrılmış, yerine 24.11.2018 tarihinde aynı şartlar dâhilinde Mevlide Müge Ertaş görevlendirilmiştir.

#### 6. Aidat Ödemeleri

Mayıs 2018 itibarıyla devredilen hesaplarda 272 üyemize ait 125.711 TL ödemesi gecikmiş aidat borcu olduğu görülmüştür. Aidat ödeme hareketleri incelendiğinde;

Üyelerimizin bir kısmının düzenli ödeme yerine bir yıla varan periyotlarda ödeme yaptığı, bir kısmının ise bir yıldan uzun bir süredir hiç ödeme yapmadığı belirlenmiştir. Aidat ödemelerinde iletişim kaynaklı problemleri önlemek, üyelerimizi de rahatsız etmeden aidat ödemelerinde bir düzen sağlayabilmek adına yönetim kurulu üyeleri olarak göreve gelir gelmez telefon ile üyelerimize ulaşılarak durum hakkında bilgi verilmiş ve ödeme yapılması talep edilmiştir.

Bu girişimlerden yeterli dönüş sağlanamayınca Ekim ayı itibariyle öncelikle 1.000 TL ve üzeri borucu olan üyelerimize, akabinde ise 500 TL ve 200 TL üzerinde aidat borcu bulunan üyelerimize avukatımız aracılığı ile borç durumunu bildirir bir hatırlatmanın posta yoluyla gönderimi sağlanmıştır. Bu bildirimler ile;

- 1.000 TL ve üzeri borcu bulunan 28 üyeden ancak 10 üyeye bildirim teslim edilebilmiş ve 46.761 TL'lik aidat borcundan 8.145 TL aidat ödemesi gerçekleşmiştir.
- 500 – 999 TL arasında borcu bulunan ve bildirim gönderilmiş 27 üyeden 15 üyemize bildirim teslim edilebilmiş, 18.395,5 TL aidat borcundan 7.045 TL aidat ödemesi gerçekleşmiştir.
- 200 – 499 TL arasında borcu bulunan ve bildirim gönderilmiş 96 üyeden 65 üyeye bildirim teslim edilerek, 26.068 TL aidat borcundan 19.946,1 TL aidat ödemesi gerçekleşmiştir.

Yukarıda belirtilen sayıların da ışık tuttuğu şekilde üyelerimizin bir kısmının kooperatifimiz ile irtibatı kopmuş ve üyelik gerekliliklerini uzun zamandır yerine getirmemektedir. Bu üyelerin bir kısmının iletişim bilgileri değişmiş ve ulaşma imkânı ortadan kalkmıştır. Üyelerimizin önemli bir kısmı ise bir düzen dâhilinde olmasa da hatırlatmalara istinaden ödeme yapmaktadır. Posta kanalıyla iletilen mesajlar sonrasında hiçbir ödeme yapmayan ve telefonla da ulaşılamayan aşağıdaki üyelerimize 28.12.2018 tarihinde noter kanalıyla ihtarname çekilmiştir.

| <b>Üye No</b> | <b>Üye Adı</b>                     |
|---------------|------------------------------------|
| 51            | M. TURHAN ETEKE                    |
| 52            | NACİYE ALPAY                       |
| 193 & 194     | SENİHA GÜRBÜZ                      |
| 225           | <i>(ihtar sonrası ödeme yaptı)</i> |
| 275           | ŞEVKET AĞIRBAŞ                     |
| 338           | ALİ MESUT BELGİN                   |
| 398           | SAİM ARIKAN                        |
| 400 & 401     | <i>(ihtar sonrası ödeme yaptı)</i> |
| 587           | TEVFİK ERHAN EKECAN                |
| 595           | <i>(ihtar sonrası ödeme yaptı)</i> |
| 745           | <i>(ihtar sonrası ödeme yaptı)</i> |
| 766           | <i>(ihtar sonrası ödeme yaptı)</i> |
| 803           | MEHMET ÜNAL HUVAZ                  |

Üyelerimiz genelinde aidat ödemeleri konusunda maalesef ciddi sorunlar vardır. **3 Nisan 2019 itibariyle 249 üyemize ait 114.981 TL** aidat borcu bulunmakta olup 500 TL ve üzeri aidat borcu bulunan 54 üyemiz (72.685 TL borç) 1.000 TL ve üzerinde borcu bulunan 29 üyemiz (56.308 TL borç) bulunmaktadır. Hakkaniyet prensibi çerçevesinde yükümlülüklerini yerine getirmeyen üyelerimiz için aidat ödemelerinde aylık ve yıllık bazda genel kurulca belirlenecek oranda gecikme tazminatı uygulanması genel kurulda siz üyelerimizin onayına sunulacaktır. Ayrıca noter kanalıyla ihtarname çekilmek ve yasal takibat yapılan üyeler için yapılan masraf ve ücretler aidat ödemelerine ilave olarak ilgili üyelere rücu edilecektir.

Noter kanalıyla ihtarname gönderdikten sonra hiçbir ödeme yapmayan ve herhangi bir şekilde ulaşamadığımız üyelerimizin kooperatiften çıkarılması hususu Genel Kurul'da siz üyelerimizin onayına sunulacaktır.

#### **7. Arazilerimizin Güncel Durumu;**

Çandarlı bölgesi genelinde T.C. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından 2018 yılında kadastro ölçümlenmeleri yapılmıştır. Bu ölçümler sonucunda 28 parselimize ait ada/parsel numaraları değişmiş, kadastro sınırları belirlenerek 28 adet yeni tapu kooperatifimize teslim edilmiştir. Kadastro ölçümlenmeleri sonunda etkilenen 28 parselimizde toplamda 8.068 m2 küçülme olduğu görülmüştür. Bu gelişme üzerine işlemi yapan kadastro müdürlüğü ile görüşmeler yapılmış ve bölgedeki harita ve kadastro mühendisleri ile de temas kurularak ölçümlenmelerde hak kaybımıza sebep olacak kaba hatalar yapıp yapılmadığı araştırılmıştır. Kadastro ölçümlerinde arazinin meyil durumu, topoğrafyası gibi hususlar dikkate alındığında kadastro ölçümlerinde % 2 – 3 mertebesinde farkların normal karşılanacağı ifade olunmuştur. Kadastro Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde en büyük metraj kaybımız olan 1914, 1915 ve 1918 parsellerde 1975 yılında tesis edilen kadastro sınırlandırma hatasının silsile yoluyla bitişik parsellerde hataya yol açtığı tespit edilmiş, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a uygulaması ile bu parsellerde tekrar ölçüm yapılarak 1914 parselin 1471 Ada 2 Parsel olarak (14215,04 m2) 1915 parselin 1471 Ada 3 Parsel olarak (7092,42 m2), 1918 parselin ise 22/a uygulaması dışında bırakılarak eski parsel no ve metrajı ile (2300 m2) korunmuştur. Bu uygulama ile belirtilen 3 parseldeki 3705,8 m2 metraj azalması yerine 667,54 m2 metraj küçülmesi ile **toplam kaybımız 8068 m2'den 5191,52 m2 düşmüştür**. Konu yönetim kurulumuzca yakinen takip edilmekte olup 04.04.2019 tarihinde tekrar hem kadastro müdürlüğü hem de bölgedeki harita mühendisleri ile görüşme yapılarak diğer parsellerimizin durumu hakkında tekrar girişimlerde bulunulmuştur. Kadastro Müdürlüğü'nce yapılacak 22/a uygulamalarının sonucu yakından takip edilmekte olup, bu uygulamaların sonuçlarına göre dava açma gereksinimi oluştuğunda ilk genel kurul gündemine getirilerek değerlendirilecektir.

## 8. Geleceğe Dönük Beklentilerimiz ve 18 Uygulaması

Üyelerimizin en çok tercih ettiği ve minimum mali yük getirecek seçenek olan bir yatırımcı/müteahhit firma bulunarak arazi karşılığı bize düşen kısmın yaptırılması konusunda yukarıda ilgili başlık altında özetle bilgilerinize sunulduğu şekilde elimizden gelen her çabayı sarf etmekteyiz. Ekonomik şartları değerlendirdiğimizde ve eriştiğimiz firmalar ile yaptığımız görüşmelerde 2 yıl önce bu yolda samimi çaba harcanması durumunda çok daha avantajlı şartlarda uygun yatırımcı bulabilmenin mümkün olduğunu görüyoruz. Mevcut ekonomik koşullar sebebiyle gayrimenkul fiyatları üzerinde oluşan reel değer kaybı trendinin en azından bir süre daha devam edeceğini bu sebeple inşaat sektöründe yaşanan krizin de biraz daha artarak sektörün normalleşmesinin uzun zamana yayılacağını öngörüyoruz.

Tüm bu kötü gelişmelerin aksine, Çandarlı bölgesinde yürütülmekte olan Liman Projesi, İzmir-İstanbul otoyolunun bitme aşamasına gelmesi, Çandarlı bölgesine uzatılacak demiryolu ve otoyol projesi gibi süren yatırımlar, hem de bölgede yapılmış ve yapılmakta olan yapıların her yıl biraz daha artması arazimizin değerini arttıran unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Tüm bu şartlar değerlendirildiğinde; öz kaynakları/finansman olanakları güçlü, yeterli teknik kabiliyete sahip ve kooperatif olarak üyelerimiz, tatmin edecek bir firma/yatırımcı bulabilmek zor da olsa olasıdır. Tüm çabalarımıza rağmen kooperatifimizin kabul edeceği nitelikte bir yatırımcı bulunamaz ise daha fazla zaman kaybetmemek için olası tüm alternatifleri de değerlendirerek farklı senaryolar için alternatif hareket tarzları belirlemek üzere çalışmalarımızı sürdürüyoruz.

### Üzerinde çalıştığımız alternatif planlar genel hatlarıyla şunlardır;

- Mevcut imarlı arazilerimizde her üyemiz için bir villayı kendi finansmanımız ile kooperatif olarak yapmak ve kalan arsalarımızı daha sonraki yıllarda değerlendirmek,
- Mevcut imarlı arazilerimizde her üyemiz için bir villa yapılabilecek büyüklükte arsa oluşturmak, altyapısını tamamlayarak ferdileştirmek durumu düşünülmesine karşın yürürlükteki imar oranları ile mevcut imarlı arsa miktarımız bu uygulamaya imkan vermemektedir. Bu uygulamayı yapabilmemiz için mutlaka bu bölgeye en yakın arazilerimizde imar uygulaması yapılması gerekmektedir.
- İmar uygulaması yapılmamış diğer arazilerimizin ayrıca değerlendirebileceğimiz yolları belirlemek,
- İmar uygulaması yapılmamış arazilerimizi de kapsayacak şekilde tüm arazilerimiz için imar uygulaması yaparak imarlı parsel oluşturmak ve tüm altyapılarını tamamlayarak ferdileştirme yapmak,



**Yukarıda Genel hatlarıyla belirlediğimiz tüm alternatiflerin avantaj ve dezavantajları, oluşabilecek riskler ve azaltma stratejileri, ihtiyaç duyulacak kaynak, zaman hususları ayrıntıları ile Genel Kurulda paylaşılacak ve onayınıza sunulacaktır.**

Yukarıda saydığımız hareket tarzları da dahil olmak üzere Genel Kurulumuz tarafından onaylanan bir hareket planı olmaksızın 18 uygulaması yapmanın kooperatif menfaatine olmadığını değerlendiriyoruz. Bölge genelinde 18 uygulaması konusunda yaptığımız çalışmalarda, bölgedeki 18 uygulamalarında hisseli arazilerde uygulama sonrasında hisse oranlarının aynen korunduğu öğrenilmiştir. Hisseli durumdaki arazilerimiz ve 18 uygulaması konusunda bölgede izlenen bu teammül önümüzde ciddi zorluklar oluşturmaktadır. Tüm hatlarıyla değerlendirilerek Genel Kurulumuzca kabul edilmiş bir plan olmaksızın yapılacak 18 uygulaması, çözümü daha maliyetli ve uzun zaman gerektiren, hisseli tüm parsellerde hisseli mülkiyete sahip imarlı arsalar oluşturmak ile sonuçlanacaktır. Ayrıca bekleme sürecinde kooperatifimizin vergi yükünün yaklaşık 5 kat artmasına neden olacaktır. **Bu nedenle tüm yönleriyle izlenebilecek yolları aktaracağımız, müzakere edeceğimiz ve nihayetinde onayınıza sunacağımız bu Genel Kurula mümkün olan en yüksek sayıda katılımın gerçekleşmesini arzu ediyoruz. Daha fazla zaman kaybetmemek adına tüm üyelerimizin Genel Kurula katılım konusunda yeterli hassasiyeti göstereceğini umuyoruz.**

#### **9. Web Sitemizin Yenilenmesi**

Üyelerimizle yaptığımız görüşmelerde şifahen ve sosyal medya üzerinde web sitemizi yenileme konusunda talepler iletilmektedir. Mevcut web sitemiz kişisel çabalar ile yenilenerek yayınlanmıştır. Ancak üyelerin özel bir kullanıcı adı/şifre ile girerek borçlarını ve gelişmeleri takip edebileceği, görsel ve fonksiyonel olarak iyi tasarlanmış bir web sitesinin bize fayda sağlayacağını düşünüyoruz. Profesyonel web tasarım firmalarından aldığımız teklifler ve yaptığımız araştırmalarda belirttiğimiz nitelikte bir site tasarlama ve yayına almak için 15.000 ile 25.000 TL arasında bir kaynağa ihtiyaç duyulacağını belirledik. Arzu ettiğimiz nitelikte bir web sitesi tasarımı ve barındırma hizmeti alımı Genel Kurul gündemine alınarak burada belirlenecek bütçe ve karar doğrultusunda gerekli aksiyonlar alınacaktır.

#### **10. Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Ercüment Yaman'ın İstifası**

Yönetim kurulu üyelerimizden Sn. Ercüment Yaman'ın Kooperatifler Kanunu 59. Maddesi ile Kooperatif Ana Sözleşmesi 48. maddesi' hükmüne aykırı hareketle; 40 yıldan bu tarafa kooperatif üyesi olduğu halde hissesini devir etmek zorunda kalan bir üyemizin hisse devir bedelini gerçek satış fiyatından çok düşük gösterip, devir alacak yeni üyeye daha yüksek bedele devir ettirerek kooperatif üzerinden fahiş kazanç elde etme girişimi tarafımızca tespit edilerek önlenmiş olup, kendisinin bu konuyla ilgili uyarılması üzerine, Ercüment Yaman yönetim kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.

Kooperatifler Kanunu ve Ana Sözleşmemize aykırı bu girişimi nedeniyle hakkında yasal işlem başlatılıp, başlatılmaması hususunda alınacak kararı siz Genel Kurul üyelerinin takdirine bırakıyoruz.

İstifa nedeniyle boşalan yönetim kurulu üyeliği için Genel Kurulumuzda birinci yedek üye olarak seçilen Sn. Bayram Erdoğan görevine davet edilmiş olup, 08.04.2019 tarihli dilekçe ile sağlık durumu nedeniyle görevi kabul etmediği bildirilmiştir. Genel Kurulda ikinci yedek üye olarak seçilmiş Sn. Şeyhmus Doğan görevine davet edilerek 20.04.2018 tarihinde görevine başlamıştır.

#### **11. Arazimizde Bulunan Hayvan Barınağı Konusu**

Üyelerimizden Ömer Uysal'a ait olan ve arazimiz içinde uzun yıllardan bugüne kadar geçmiş dönemlerdeki yönetim kurullarının hatta bazı üyelerin ifadelerine göre genel kurulların dahi bilgisi dahilinde olduğu söylenen hayvan barınağı için izlenecek yol Genel Kurul'da onayınıza sunulacaktır. Genel Kurul tarafından alınan kararın gereği yönetim kurulumuzca takip edilerek yerine getirilecektir.

#### **12. Diğer Faaliyetler**

- Çok yıpranmış olması nedeniyle sürekli kopan kooperatif tabelamız 1,5 \* 3 mt ebadında yenilenmiştir.
- 28.10.2018 tarihinde arazinin yerinde incelenmesi ve bölgedeki üyelerimizin de katılımıyla yönetim kurulu toplantısı düzenlenmesi için Çandarlı seyahati gerçekleştirilmiştir. Bu ziyaret sonrası çeşitli vasıtalarla üyelerimiz tarafından iletilen görüşler ve ziyaret sonuçlarına ilişkin bir bilgilendirme yazısı Resmi olmasa da bir çok üyece takip edilen WHATSAPP hattından üyelerimize iletilmiştir.
- Odun kömürü yapmak üzere arazimizde bulunan çalı ve ağaçların kesilmesi yönündeki talepler yönetim kurulumuzca uygun bulunmayarak reddedilmiştir.

**Başkan**

**Oktay Deniz SAYIL**

**Muhasip Üye**

**Ömer BARDAKÇI**

**Üye**

**Şeyhmus DOĞAN**