

S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU 2013 YILI ÇALIŞMA RAPORU

a) Genel bilgiler;

Unvanı : S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
Tüzel kişilik kazandığı tarih : 03.09.1993 Tarihinde S.S. KARGEN K.Y.K 26.05.2009 tarihinden itibaren S.S.KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ olmuştur.
Adres : Tuluntaş Mahallesi İncek Postahanesi P.K:8 İncek / ANKARA
Telefon : 0 312 499 61 22/23
Faks : 0 312 499 61 12
Ticaret sicil : 97801
Vergi Dairesi ve numarası : GÖLBAŞI VD. VERGİ NO 5240014201
Elektronik site www.kargenkonutlari.com

b) Yönetim ve denetim kurulu ile personel işlemleri;

b1) Yönetim Kurulu Üyeleri:

Ahmet Lemi KARABEY : 2013-devam etmektedir.
Zafer BOZKUŞ : 2013-devam etmektedir.
Ahmet KIZILKAYA : 31/05/2013 tarihinde istifa etmiştir.
Suat SOYSALAN : 01/06/2013 tarihinde istifa eden Ahmet KIZILKAYA yerine gelmiştir.
İbrahim Şeref TOPKAYA : 2013-devam etmektedir.
Sema ÇAKIR : 2013-devam etmektedir.

24.02.2013 tarihinde yapılan 2012 yılı Olağan Genel kurul kararı ile her bir Yönetim Kurulu Üyesi Aylık 250,00 TL Huzur Hakkı almaktadır.

b1) Denetim Kurulu Üyeleri:

Osman Birol ALTINAY :2013-devam etmektedir.
Türkmen DERDİYOK :2013-devam etmektedir.

24.02.2013 tarihinde yapılan 2012 yılı Olağan Genel kurul kararı ile her bir Denetim Kurulu Üyesi 250,00 TL Huzur Hakkı almaktadır.

b2) Kooperatifimizin muhasebe işlemleri Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Nurullah Deniz tarafından yürütülmektedir. Tel:430 48 12

Kooperatifimizin hukuki işlemlerini Avk.Salih KÜÇÜKAYAR yürütmektedir.Tel:467 11 17

Kooperatif bünyesinde yıl içerisinde çalışan idari personel için Net Ücret, Vergi, SSK dâhil 2013 yılında 99.206,10TL ödeme yapılmıştır. Bahçe bakımı için çalışan personel için Net Ücret, Vergi, SSK dâhil 115.363,45TL ödeme yapılmıştır.

b3) 01.01.2013–31.12.2013 tarihleri arasında faaliyet dönemindeki bütçe kalemlerinde, gelirler arttırılmış, giderler ise azaltılmıştır. Hedeflenen kaynak 1.275.280,31 TL iken, gerçekleşen kaynak 1.557.524,58 TL olup, gerçekleşme % 122,13 oranında olmuştur. Dönem tahmini giderleri ise 1.275.780,31 TL olarak planlanmış, buna karşın harcanan tutar 817.115,43 TL'dir.(Bknz. Kaynak Dağılımı Tablosu) Dönem gerçekleşme oranı % 64.04 olmuştur.

b4) Kooperatifimizin, 01.01.2013–31.12.2013 tarihleri arasındaki faaliyet dönemindeki çalışmalarını başarılı olarak değerlendirmekteyiz. Çalışmalarımız aşağıda özetlenmiştir.

c) Mali durum ve muhasebe işlemleri;

c1) Bilanço ve Gelir Gider farkı hesabı kalemleri hakkında genel bilgiler,

31.12.2013 tarihi itibarıyla, Bankadaki Vadeli ve Vadesiz hesaplarımızın bakiyesi 281.140,71 TL'dir.

Tedkent site yönetimi ile geçmiş yıllarda yapılmış olan protokol gereği, senetli alacağımızın 40.919,20 TL'lik kısmını tahsil etmiş bulunmaktayız. Ayrıca katılım payı olarak 3.823,55TL, 2013 yılında Tedkent sitesinden tahsilatı yapılmıştır.

2013 yılı gerçekleşen cari yıl gelirlerimiz banka faiz geliri dahil 894.075,12 TL'dir.

2013 yılı gerçekleşen genel yönetim giderlerimiz amortisman gideri hariç 775.474,02 TL'dir.

Ortaklarımızdan 2013 yılında tahsil edilen ortak ödentisi 684.538,84 TL olup, ortaklar üzerinde 2013 yılı sonu itibarıyla 257.394,41 TL Anapara alacağımız bulunmaktadır. Aidat borcu yüksek olan üyelerimize noterden ihtar çekilmiş ve icra davaları başlatılmıştır.

Mali durumumuzla ilgili daha geniş bilgiler Bilanço ve Gelir Gider tablolarımızda mevcuttur.

<u>c2) Tutulan defterler</u>	<u>Noter açılış</u>	<u>Kapanış tasdikleri</u>
a) Yevmiye Defteri	12.12.2012/16302 20.Noter	26.03.2014/04585 20.Noter
b) Envanter Defteri	12.12.2012/16304 20.Noter	
c) Defteri Kebir	12.12.2012/16303 20.Noter	
d) Karar Defteri	12.12.2012/16305 20.Noter	28.01.2014/01756 55.Noter
e) Ortak Pay Defteri	28.07.2009/12861 10.Noter	
f) Genel Kurul Karar Defteri	12.12.2012/16306 20.Noter	
g) Evrak Defteri	28.07.2009/12858 10.Noter	

c3) Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir ve giderler,
2013 yılında gerçekleşen toplam cari yıl gelirlerimiz (kaynaklar ve borçlar dâhil) 1.557.524,58 TL'dir.
2013 yılında gerçekleşen toplam cari yıl giderlerimiz (devreden ödenen borçlar dâhil) 817.115,43 TL'dir.

c4) Arsa, proje, inşaat, vergi ve harç, sigorta, genel gider gibi harcamalar,
2013 yılında Arsa için ödentimiz olmamıştır.
2013 yılında Altyapı için bir ödentimiz yoktur.
2013 yılında Amortisman Gideri hariç 775.474,02TL Genel Yönetim Giderimiz olmuştur.

c5) 2013 yılında Bankadan kredi kullanılmamıştır.

c6) Belediye, Vergi ve Sigorta gibi kurumlar ile kişilere olan borçlar;
- Satıcılara 66.544,01 TL
- Teminat Borcu 1.264,80 TL
- Personele Borçlar 9.816,55 TL
- Diğer Çeşitli Borçlar 53.810,08 TL
- Vergi Borcu 3.805,20 TL
- SSK Borcu 5.272,08 TL olmak üzere Toplam 140.512,72 TL borç görülmektedir.

c7) Kooperatife 2013 yılı içerisinde alınan demirbaş dökümleri;
♦ 550,00TL'ye 1 Adet 300 Tonluk Su deposu için Regülatör
♦ 1.263,29TL'ye Pupert Çim Makinası,
♦ 3.286,70TL'ye Aydınlatma Direği
♦ 1.215,00TL'ye Laxst Sthil 45 Çim Makinası
♦ 802,40TL'ye Kawasaki Tırpan
♦ 1.103,30TL'ye Husgvarna Çim Makinası
♦ 360,00 TL'ye 2 Adet Pro Ultrasonic Kedi-Köpek Kovucu
♦ 1.407,41TL'ye Samsung 106 Ekran Led Tv
♦ 119,00TL'ye Simfer Loft Elektrikli Isıtıcı
♦ 2.633,45TL'ye Asus Bilgisayar

ç) Ortaklık işlemleri;

ç1) Kooperatifin mevcut ortak sayısı 286'dır. Dönem içerisinde kaydedilen herhangi bir ortak yoktur, Genel kurulca belirlenen ortak sayısı da 286'dır. Ortaklar ile ortak olmak için müracaat edenlerin kanun ve Ana sözleşmede gösterilen şartları taşıyıp taşımadıkları incelenmiş ve üyeliğe kabule uygun olduklarına yönetim kurulunca karar verilmiştir.

ç2) 2013 yılı ortak ödentileri; 24.02.2013 tarihinde yapılan 2012 mali yılı Olağan Genel kurul kararı gereği, 286 konut için konut ve konut tiplerine göre ayrı ayrı ödeme planı kabul edilmiş olup, 2013 yılı için 771.980,00TL ödeme planı çıkmıştır. Bu ödeme planı gereğince 2013 yılında ortaklarımızdan önceki yıllardan alacaklarımız dâhil 684.538,84TL anapara tahsil edilmiş ve 257.394,41TL üyeler üzerinde anapara alacağımız bulunmaktadır.

ç3) Genel Kurulumuzda 2013 yılı için belirlenen aylık Gecikme faiz oranı aylık % 4 üzerinden günlük olarak belirlenmiştir. 2013 yılında ortaklardan 95.614,48 TL Gecikme fark bedeli tahsil edilmiş ve 101.269,60 TL Gecikme Fark Alacağımız bulunmaktadır.

ç4) Kooperatifimizde 2013 yılı içerisinde 15 ortağımız hissesini devretmiştir.

ç5) Kooperatif ortaklığından çıkarılan herhangi bir ortağımız yoktur.

ç6) İstifa, ölüm ve çıkarılma yoluyla ortaklığı sona eren üye olmadığından herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

d) Arsa, inşaat ve ferdileşme çalışmaları;

d1) 2013 yılında Arsa alınmamıştır.

d2) 2013 Gayrimenkul alımı yoktur.

d3) Arsa Kat karşılığı ile alınmamıştır. Arsa Tapusu kooperatifin üzerine alınmıştır.

d4) İnşaat yapım yöntemi Emanet usulü ile olup, bununla ilgili karar en son 22.06.2008 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında alınmıştır.

d5) Kooperatifimiz 2013 yılında İmalatları gerçekleştirmek için aşağıdaki firmalarla sözleşmeler yapmıştır.

- a. 01/01/2013 Ekolojik Yaşam Su Arıtma Sistemleri ve Teknolojileri Pazarlama Ltd. Şti KDV Hariç 17.000,00 TL
- b. 09.07.2014 Balkılıç Peyzaj KDV Hariç 17.000,00TL
- c. 01.08.2014 HDM Kaucuk KDV Hariç 11.373,80TL
- d. 16.08.2014 Aygündüz Satranç KDV Hariç 1271,19 TL
- e. 01.12.2014 Atik Yapı Grup (Sosyal Tesisin çatısının yenilenmesi) KDV Hariç 12.000,00TL

d6) Arsamız imarlı olup, iskânı alınmıştır. Altyapı ve çevre düzenlemesi bitirilmiştir.

d7) İnşaat giderleri, düzenlenen hakedişler, müteahhit ve taşeronlara yapılan ödemeler. Kooperatifimizde inşaat imalatları bitmiştir. Tapular dağıtılmıştır. 2013 yılında hakediş düzenlenmemiştir.

d8) İnşaat seviyesi, inşaatların tahmini tamamlanma tarihi ve maliyetleri, inşaatlarımızın seviyesi 31.12.2013 tarihi itibarıyla % 100 seviyesindedir.

d9) Konutlarımızın kesin maliyetlerinin tespiti ve ortaklara dağıtılması gerçekleşmiştir. 286 adet konutumza ait 11 adayı kapsayan Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) 15.01.2009 tarihinde 18/09, 25/09, 23/09, 20/09, 19/09, 17/09, 16/09, 21/09, 26/09, 24/09, 22/09 sayılar ile Gölbaşı Belediyesinden alınmıştır. Üyelerimiz adına tapu tescil işlemleri (Kat Mülkiyeti Tapuları) 06.02.2009 tarihinde başlamış 25.05.2009 tarihinde tamamlanmıştır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 26.05.2009 tarih ve 153 sayılı oluru ile Ana sözleşme değiştirilmiş ve Site İşletme Kooperatifi olarak faaliyetini sürdürmektedir. Ayrıca tapu tescil işlemleri tamamlanıp ferdi mülkiyete geçildiğinden, üyelerimizin konutlarının iç –dış bakımlarını gözden geçirmeleri tavsiye edilmektedir.

e) Hukuki faaliyetler;

e1) Genel kurul kararlarına karşı açılan veya ihraç kararları aleyhine açılan itiraz davaları, alacak, tespit, iptal ve tazminat davaları gibi idare ve hukuk mahkemelerinde, e4-4 bendindeki dava haricinde açılan bir dava bulunmamaktadır. Ancak diğer davalarımız sözleşmeli avukatımızca takip edilmektedir.

e2) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyurusu yoktur.

e3) Kooperatif ile ilgili devam eden veya sonuçlanan ceza davaları bulunmamaktadır.

e4) Kooperatifimizin halen devam eden davaları hakkında ayrıntılı bilgi aşağıda sunulmuştur.

E4.1 ANKARA 4.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DOSYA NO : 2013/615

DAVACI : Nihayet Demirhan (Haktan Tarım)

DAVALI : S.S.Kargen Site İşletme Kooperatifi
DAVA : İcra takibine yaptığımız itirazın iptali davası

Ziraî ilaçlama ve haşerelerle mücadele hizmeti almak için sözleşme yapılan firma, taahhüt ettiği hizmeti sözleşmeye uygun yapmaması, 19.07.2011 tarihinden sonra da siteye hiç gelmemesi sebebiyle 02.08.2011 tarihli 2.642 TL. ve 05.09.2011 tarihli 2.738,50 TL. bedelli faturaların ödenmemesi üzerine Sincan 4.İcra Müdürlüğünde icra takibi yapmış, dosya yetkili Ankara İcra Müdürlüğüne gönderildiğinde 02.08.2011 tarihli faturanın itirazi kayıtlı ödeneceği bildirilmişti. Nitekim bu miktar 12.12.2011 tarihinde alacaklının banka hesabına ödenmiştir. Alacaklının talebi üzerine yetkili Ankara 9.İcra Müdürlüğünden gönderilen ödeme emrine 02.08.2011 tarihli faturayı ödediğimizi bildirerek itiraz etmemiz üzerine işbu dava açılmıştır. Dava karşılıklı dilekçelerin verilmesi aşamasında olup, henüz duruşma safhasına geçilmemiştir.

E.4.2 ANKARA 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DOSYA NO : 2012/486
DAVACI : **Nihayet Demirhan (Haktan Tarım)**
DAVALI : S.S.Kargen Site İşletme Kooperatifi
DAVA : İcra takibine yaptığımız itirazın iptali davası

Aynı firmanın 27.10.2011 tarihli 2.750 TL ve 10.11.2011 tarihli 5.500 TL.bedelli faturalar için yaptığı icra takibine, taahhüt ettiği hizmeti yapmadığı gerekçesi ile itiraz edilmiş, delil olarak 19.07.2011 tarihinden sonra siteye hiç gelmediğine dair tutanak, Barış Güvenlik'e ait Siteye Giriş Çıkış Kayıt Defteri sunulmuş, tanıklar dinletilmiştir. Mahkemece itirazımızın iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar tarafımızdan bozulması talebi ile temyiz edilmiş olup, Yargıtay 13.H.D.nin 2014/2742 E.sayılı dosyasına kaydedilmiş, inceleme sırası beklemektedir.

E4.3 GÖLBAŞI 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DOSYA NO : 2013/337
DAVACI : **Ali Ziya Zaim**
DAVALI : S.S.Kargen Konut Yapı Kooperatifi
DAVA : Davacıya teslim edilen konutun, kooperatif tarafından eksik ve/veya hatalı imali iddiası ile 79.686,96-TL. nin faiziyle tahsili için açılan alacak davası

13.03.2008 tarihinde açılan davada, Mahkemece 12.04.2011 tarihinde “69.161,94-TL.nin 13.03.2008 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle davacıya ödenmesine” karar verilmiş,

Kararı temyiz etmemiz üzerine Yargıtay 23.Hukuk Dairesi itirazlarımızı haklı bularak kararı lehimize bozmuş,

Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi bozma kararına uymasına rağmen, Yargıtay bozma kararı gereği yeni bilirkişi heyetinden aldığı rapor doğrultusunda bu defa 26.12.2012 tarihinde “82.752,24-TL.nin 13.03.2008 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle davacıya ödenmesine” karar vermiş,

Bu kararı da temyiz etmemiz üzerine Yargıtay 23.Hukuk Dairesi itirazlarımızı haklı bularak verilen kararı ikinci kez lehimize bozmuş,

Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi 13.11.2013 tarihli duruşmada bozma kararına uymuş, bilirkişi kurulundan Yargıtay bozma kararı doğrultusunda ek rapor alınmasına karar vermiştir. Bilirkişi ek raporu tarafımıza yeni tebliğ edilmiş olup, beyan ve itirazları bildirmek üzere taraflara süre verilmiştir.

E4.4 GÖLBAŞI 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DOSYA NO : 2014/53
DAVACI : **Fadime Büyük**
DAVALI : S.S.Kargen Site İşletme Kooperatifi

05.06.2011 tarihli genel kuruldaki aidat artışı kararının iptal edilerek aidatların hakkaniyete uygun olarak belirlenmesi talebi ile Gölbaşı Sulh Hukuk Mahkemesinde açılan davada, davanın reddine karar verilmiş, Sayın Davacının temyiz talebi üzerine Yargıtay 18.Hukuk Dairesince, davaya asliye hukuk mahkemesinin bakması gerektiğinden bahisle karar bozulmuştur. Dosya Gölbaşı 1.Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmiş, 18.03.2014 tarihinde yapılan duruşmada davacıya ait konutun tapu kayıtlarının tapu sicil müdürlüğünden, kooperatif anasözleşmesinin onaylandığı genel kurul tutanağının da tarafımızdan istenmesine karar verilmiştir. Duruşması 15.05.2014 tarihine ertelenmiştir.

E4.5 ANKARA 3.İŞ MAHKEMESİ

DOSYA NO : 2010/353
DAVACI : **Sadettin Gökçam**
DAVALI : S.S.Kargen Site İşletme Kooperatifi

Kooperatif tarafından ödenmediği ileri sürülen fazla çalışma, hafta sonu, milli, dini bayram çalışması ve yıllık izin ücretlerinin faizi ile ödenmesi talebi ile açılan davada 27.12.2011 tarihinde davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, temyiz başvurusu üzerine dosya Yargıtay 9.Hukuk Dairesinin 2012/6033 sayılı dosyasına kaydedilmiş, incelenmek üzere beklemektedir.

E4.6 GÖLBAŞI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DOSYA NO : 1999/64
DAVACI : **Özgül Uslu**
DAVALILAR : 1-S.S.Kargen Konut Yapı Kooperatifi 2-Özelit Konut Yapı Koop.
3-Maliye Hazinesi 4-Rıza Dereli 5-Buğra İnş.AŞ
6-Nimet Soydaş 7-Şükrü Kara 8-Rıfat Halil Koç
9-Yusuf Çelik 10-Ekkan İnş.A.Ş.

İmar uygulaması sonucu parçalanmış Tuluntaş Köyü 990 parseldeki kadastral mülkiyet durumunun ihyası talebi ile açılan davada, 27.09.2007 tarihinde davanın kabulüne karar verilmiş, karar tarafımızdan temyiz edilmiştir. Kararın bir kısım davalılara gazete ile ilanı gerekmekte olup, davacı masrafları karşılamadığı için dosya henüz Yargıtay'a gönderilmemiştir.

Değerli ortaklar; S.S. KARGEN Site İşletme Kooperatifi Yönetim Kurulu olarak, seçtiğimiz günden itibaren özverili çalışarak, harcamalarımızı en iyi ve en ekonomik şekilde yaptığımızı bilmenizi isteriz. Bizlere göstermiş olduğunuz güvene tekrar teşekkür ederiz.

Yönetim Kurulunun 2013 mali yılı Çalışma Raporu, genel kurul tarihinden 15 gün öncesinden ve bir yıl süreyle ortakların incelemesine sunulmuştur. Çalışma Raporu 01.01.2013-31.12.2013 tarihleri arasında kapsamaktadır. 30.04.2014 tarihine kadar olan güncel hukuki ve mali konularda üyelerimiz Genel Kurulda bilgilendirilecektir.

2013 mali yılı Yönetim Kurulu Çalışma Raporunu, Genel Kurulun takdirlerine sunarız. Saygılarımızla.

S.S.KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ YÖNETİM KURULU

Suat SOYSALAN
Muhasis Üye

Zafer BOZKUŞ
İl.Başkan

Ahmet Lemi KARABEY
Başkan

İbrahim Şeref TOPKAYA
Üye

Sema ÇAKIR
Üye