

# S.S. İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI K.S.S. YAPI KOOPERATİFİ

## YÖNETİM KURULU 2023 YILI ÇALIŞMA RAPORU

### A. GENEL BİLGİLER

- a) Kooperatifin adı : S.S. İSTEKS İST.DOKUMACILARI K.S.S. YAPI KOOP.  
b) Kuruluş bilgileri : 1985  
c) Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası 11.12.1985 / 219845-167402  
d) Adresi : İkitelli Org. San. Böl. Sosyal Tesis Binası Kat:1 No : 26 Başakşehir / İST.  
e) Telefon/Faks Numaraları : 0 212 485 49 52 / 485 49 53  
f) Web adres ve elektronik posta: [info@istekskooperatifi.com](mailto:info@istekskooperatifi.com)

### B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1) <u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Yıllık Ödemeler Toplamı</u>		
1- Abdullah İNAN	2023	237.600,00		
2- İsmail KARBUZ	2023	205.200,00		
3- Türkay ERTÜRK	2023	205.200,00		
4- Yakup HAYIRLIOĞLU	2023	91.800,00		
5- Muhammet AKBAYRAK	2023	91.800,00		
2) <u>Denetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Yıllık Ödemeler Toplamı</u>		
1- Tuncer USLU	2023	54.000,00		
2- Serap GÖK	2023	54.000,00		
3) <u>Personelin Adı Soyadı</u>	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Unvanı</u>	<u>Yıllık Ödeme Top.</u>	<u>SSK Pirimi</u>
1- Umut KARBUZ	2023	İŞÇİ	165.119,42	61.919,78
2- Nusret APAK	2023	İŞÇİ	218.508,12	71.785,13
3- Nuri ARSLANTÜRK	2023	İŞÇİ	91.576,48	29.304,47
4- Hüsamettin AKARSU	2023	GÜV.	157.282,55	51.864,97
5- Recep AKIN	2023	GÜV.	184.770,93	69.289,10
6- Serkan İNCİ	2023	GÜV.	171.837,02	57.411,62
7- Hasan ŞÜKÜR	2023	GÜV.	169.490,10	55.771,39
8- Ergül İSLAM	2023	GÜV.	175.154,07	57.661,82
9- Fatih ARIKAN	2023	GÜV.	177.952,81	66.732,30
10- Tacettin YILMAZ	2023	GÜV.	176.599,76	58.033,49
11- Hüseyin GENÇ	2023	GÜV.	178.155,86	66.808,45
12- Ayhan KABA	2023	GÜV.	175.670,13	57.645,06
13- Sezer HOÇUR	2023	GÜV.	174.133,44	65.300,04
14- Nejdet TIRMIK	2023	GÜV.	245.840,62	78.669,00
15- Osman Özhan GÜLLÜ	2023	MUH.	347.597,08	130.348,91
16- Doğan SEVİNDİK	2023	GÜV.	164.228,90	52.553,25
17- Hamza ŞİMŞEK	2023	İŞÇİ	94.986,60	30.395,71
18- Nilüfer ALGAN	2023	MUH.	173.710,87	55.587,48
19- Emrah CAN	2023	İŞÇİ	161.591,51	60.596,82
20- Hakkı ÇEKEN	2023	GÜV.	171.878,04	64.454,27
21- Muhammet Mehmet ÖZYURT	2023	İŞÇİ	18.103,15	6.788,68
22- Şükrü TENİL	2023	GÜV.	171.442,47	64.290,93
23- Metin YILDIZ	2023	İŞÇİ	34.037,98	10.892,15
24- Zülfikar COŞKUN	2023	İŞÇİ	46.113,71	14.756,39
25- Hüseyin YANIK	2023	İŞÇİ	33.099,20	12.412,20

NOT:



Yukarıdaki ücret bilgileri listesinde ele geçen net ücret ile sgk degerleri hesaplanarak listelenmiştir.. Ayrıca Gelir vergisi ve Damga vergi kesintisi ilave Ücret gideridir.  
b) Sözleşmeli olarak Avukat, SMM ve İşgüvenliği ücretleride düzenli olarak ödenmiştir.

#### 4) Faaliyet dönemiyle ilgili genel değerlendirme ve geleceğe yönelik beklentiler

Kooperatif yönetimimiz, 2023 yılında projesinde yer alan tüm yatırımları tamamlamış, fiilen işletme kooperatifine geçmiştir. Kooperatifimiz kat mülkiyeti kanunu, 1163 sayılı kooperatifler kanunu, Türk ticaret kanunu ve ilgili kanunlar çerçevesinde oluşturduğu yönetim planı doğrultusunda site yönetimini gerçekleştirmektedir.

Kooperatif yönetimi olarak sosyal merkez binasında 14.490 metre kare kullanım alanının 14.490 metre karesi kiraya verilmiş ve kira tahsilatları başarılı bir şekilde gerçekleştirilmiştir.

Diğer davalar hukukçularımız tarafından takip edilmektedir. Bu davaların neticelenmesinden sonra tapular üzerindeki şerhler kaldırılacak ve üyelerimize dağıtım yapılacaktır.

Ortak kullanım alanlarını işgal eden kiracılar uyarılmış, uyarılarımızı dikkate almayanlar mahkemeye verilmiştir.

#### 5) Önceki dönem bütçe kalemlerindeki gerçekleştirmeler:

<u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1- ORTAK GELİR	2.811.420,00 TL-	2.948.399,44 TL	104,00
2- KİRA GELİRİ (BÜRÜT)	6.313.432,00 TL.-	8.815.446,25 TL	139,00
<u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1- CARİ HARCAMALAR	8.572.708,00 TL	11.287.611,59 TL	131,00
2- TAHAKKUK ETMİŞ BORÇLAR	598.389,00 TL	598.389,00 TL	100,00

#### C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1) Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi :

2023 TAKVİM YILI BİLANÇOSU AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE GERÇEKLEŞMİŞTİR

DÖNEN VARLIKLAR : 6.622.947,85 TL

Hazır Değerler : 4.310.983,07 TL.

Menkul Kıymetler 0,00 TL

Ticari Alacaklar : 412.899,19 TL

Diğer Alacaklar : 1.839.915,03 TL.

Gelecek ay. Ait gider ve gelir. Th.: 14.650,56 TL.

Diğer Dönen Varlıklar 44.500,00 TL.

DURAN VARLIKLAR : 62.121.740,32 TL

Ticari Alacaklar : 2.499,94 TL

Diğer Alacaklar(Ortaklardan) : 1.238.590,36 TL.

Maddi Duran Varlıklar : 60.880.650,02 TL

Aktif toplamı : 68.744.688,17 TL Olarak gerçekleşmiştir.

KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR : 922.386,71 TL

Ticari Borçlar : 113.932,75 TL.

Diğer Borçlar : 0,00 TL

Ödenecek Vergi Ve Diğer Yük. : 415.283,17 TL

Borç ve Gider karşılıkları: 392.487,27 TL

Gelecek ay. ait gelir ve gider tahak 683,52 TL



<u>MUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR :</u>	<u>4.742.604,77 TL</u>
Ortaklara Borçlar :	4.742.604,77 TL
<u>ÖZKAYNAKLAR</u>	<u>:63.079.696,69 TL</u>
Sermaye :	2.889.768,25 TL
Kar Yedekleri:	395.751,95 TL
Geçmiş Yıllar Karları :	59.794.176,49 TL
Dönem Net Karı /Zararı :	0,00 TL
Pasif Toplamı :	68.744.688,17 TL olarak Gerçekleşmiştir.

Kooperatifin Bankalarında : 4.135.653,72 TL. Nakit Bulunmaktadır.

Kooperatifin Yatırım Hesaplarında Kamu Kesim Tahvil Senet ve Bonosu Bulunmamaktadır.

Diğer Çeşitli Alacaklar gurubu içerisinde: 1.839.915,03 TL Sosyal merkez kiracılarının stopaj kesintisinden kaynaklanan kira gelirlerinin vergisine ilişkin Kurumlar Vergisi alacağıdır.

Kooperatifin ortaklarından : 1.238.590,36 TL alacağı bulunmaktadır.

2)Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gider rakamları şöyledir:

Toplam gelir	: 13.274.640,01 TL.
Toplam gider	: 11.442.122,31 TL
2023 YILI KÂRI	: 1.832.517,70 TL.'dir.

3)Kooperatifin giderlerinin dökümü aşağıda gösterilmiştir.

-Personel Ücret Ve Gideri	: 4.949.680,46 TL
- Sosyal Güvenlik Giderleri	: 907.484,51 TL
- Kıdem Ve İhbar Tazminatları :	815.326,92 TL
-Personel Yemek Gideri	: 442.135,82 TL
-Kırtasiye Gideri:	23.207,79 TL
-Temizlik Malz. Ve Mutfak Gid.:	39.972,23 TL
-Banka Masrafları:	9.734,83 TL
-Araç Tamir, Bakım Kasko, Benzin Gid.:	32.856,31 TL
-Yardım ve Bağışlar:	51.890,31 TL
-Yazılım, Program ve Bilgisayar Gid.:	52.609,84 TL
-İş Sağlığı Güvenlik Gideri	: 68.142,00 TL
-Telefon Elektrik Su Giderleri :	442.197,87 TL
-Site Çevre Bakım Onarım Gid.:	464.373,78 TL
-Emlak vergisi	: 2.351.219,10 TL
-Vergi ve harç giderleri	: 215.635,39 TL
-Sigorta giderleri	: 77.538,62 TL
-Danışmanlık Ve Müşv.Gid :	318.987,90 TL
-Noter Ve Mahkeme Masrafları:	23.158,07 TL
-Çeşitli Personel Giderleri:	40.660,41 TL
-Amortisman Giderleri	: 95.908,27 TL



Diğer giderler : 19.401,88 TL  
Toplam 11.442.122,31 TL

4) Kullanılan Banka Kredilerinin: yoktur.

<u>Banka Adı</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vadesi</u>	<u>Ödenen</u>	<u>Kalan</u>
------------------	---------------	-------------------	---------------	---------------	--------------

5) Kooperatifin Borçları :

1. Belediyeye : -
2. Vergi Dairesine : 290.381,33 TL
3. Sigorta (SSK) : 124.901,84 TL
4. Ortaklara : 4.742.604,77 TL
5. Yükleniciye : -
6. Personele : -
7. Alınan Depozito Borçları: 86.220,01 TL
8. Satıcılara Borçlar: 27.712,74 TL

6) Demirbaş ve diğer araçlar :

Cinsi

Bedeli

Adedi

7) Tutulan Defterler

<u>Defterin Türü</u>	<u>Noter Tasdiki(Açılış) Tarih ve Sayısı Noter.Adı</u>	<u>Noter Tasdiki(Kapamış) Tarih ve Sayısı Noter.Adı</u>
1-Yevmiye Defteri, : E-DEFTER		
2- Defteri-Kebir Def. : E-DEFTER		
3- Envanter ve Bilanço Def: 23.12.2022/ 38958 B.Köy 39. Not.		29.04.2024 / 10477 B.Köy 39. Not.
4- Karar Defteri : 18.12.2023/ 36747 B.Kö. 39. Not.		
5- Üye Kayıt Defteri : 31.10.2018/ 37752 B.Köy 39. Not.		
6- İş Sağl.Güv.Defteri : 18.12.2023/36746 B.Köy 39. Not.		
7- Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri: 13.05.2019/17929 B. Köy 39. Not.		

Ç)ORTAKLIK İŞLEMLERİ :

- 1) Mevcut Ortak Sayısı : 342  
-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı :  
-Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı : 388  
-Ortakların ana sözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı : TAŞIYOR

- 2) Genel kurulca belirlenen ve tahakkuk eden aidat miktarı : 2.811.420,00 TL  
-Ortaklardan yapılan tahsilat : 2.811.420,00 TL  
-Ortakların aidat borcu : 1.238.590,36 TL

3)Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı ile usul ve esaslar: % 2 AYLIK

-Gecikme faizi tahakkuk miktarı : 138.059,44 TL

-Gecikme cezası tahsilat miktarı : YOKTUR.



4)Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir :

<u>Devreden</u>	<u>Devralan</u>	<u>Yönt. Krl.Tarih No</u>
1- SALİH SEÇGÜ	MURAT POLAT	03.02.2023/2
2- AHMET ZAFER ÇELİK	REMZİ TAŞAN	20.02.2023/3
3- ALİ TÜRETKEN	ALAETTİN TORUN	23.02.2023/4
4- ŞABAN BIYIK	AHMET ERDOĞAN	08.03.2023/5
5- MEHMET KÜÇÜKKALFA	ADNAN KÜÇÜKKALFA	12.05.2023/8
6- ADNAN KÜÇÜKKALFA	MUSTAFA KÜÇÜKKALFA	12.05.2023/8
7- MUSA GÜLAS	MERAL GÜLAS	17.04.2023/7
8- HALUK GÜRBÜZ	MEMET SÖNMEZ	22.06.2023/11
9- NİYAZİ GÜLOĞLU	BİLAL ÇİÇEK	14.07.2023/12
10- İZZET YASIOĞLU	HÜSEYİN YASIOĞLU	05.10.2023/15
11- İZZET YASIOĞLU	YÜCEL YASIOĞLU	05.10.2023/15
12- İSMAİL BOYACI	EGE BOYACI	05.10.2023/15
13- İZZET YILDIRIM	GÜNER YILDIRIM	10.10.2023/16
14- ERCAN ÇARKCI	ŞENAN KERÇİN	30.10.2023/17
15- FATMA BİLGİLİ	TÜRKİYE DİYANET VAKFI	30.10.2023/17
16- RECEP ÖZBEK	YUSUF ŞEN	15.11.2023/18
17- SEDAT GÜLCÜ	SAHRA ÜNAL	29.12.2023/19

5)Çıkarılan ortaklar

Çıkarılma kararı kesinleşmeyen ortağın Ortağın adı ve soyadı Çıkarılma sebebi

yerine ortak alınıp alınmadığı

Kooperatif yönetimi tarafından çıkarılan ortağımız yoktur.

6) Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler

Adı Soyadı

Ödemelerin tarihi

Ödemenin tutarı

### 2019, 2020, 2021, 2022 ve 2023 yılı YAPILAN ÇALIŞMALAR.

1- 23 adet blokta işyerlerine ait bacaların siva ve şapkalari onarılmış, boyaları yapılmıştır.

2- Çatıda Yağmur suyu olukları temizlenmiştir.

3- [www.istekssanayisitesi.com](http://www.istekssanayisitesi.com) adresi ile oluşturulan web sitesi sürekli güncellenmektedir. Siteye ait bilgilerin ortaklara ve site sakinlerine duyurulması yanında, ticaretle uğraşan site sakinlerinin tamamı yenilenmiştir. Yağmur oluklarının ve

4- 23 Adet işyeri ile sosyal merkez bloklarındaki yağmur iniş borularının tamamı yenilenmiştir. Yağmur oluklarının ve

5- 23 Adet işyeri blokları ile sosyal merkez binasının tamamı dış siva tamiri ile seramik tamirleri yapılarak boyanmıştır. Boya olarak numaralı polisan boya tercih edilmiş, gerektiğinde boya tamirlerinin kolayca yapılması sağlanmıştır.



- 23 blokta ve Sosyal merkez binasında dogal gaz borularının bakımları yapılarak boyanmıştır.
- 7- Site içinde yer alan Trafo binalarının sıva tamirleri yapılarak dış cepheleri boyanmıştır.
- 8- Blok başlarında yer alan internet- Telefon vb iletişim kutuları yenisi ile 23 blok başlarında değiştirilmiştir.
- 9- Güvenlik kameralarının bakımları yapılmış bir kısmı yenisi ile değiştirilmiştir.
- 10- Blokların birinci katlarında yer alan Elektrik, telefon, internet vb. kablolar kanallara alınarak, kablo hareketleri disiplin altına alınmıştır.
- 11- Personelin giriş ve çıkış saatleri yeniden düzenlenmiştir.
- 12- Sosyal merkezde yer alan 45 adet ticari işyeri, kiralama kolaylığı sağlaması açısından sanayi lekesine dönüştürülmüştür. Aynı zamanda Sosyal merkez bodrum katında ruhsatsız çalışmaları önlemek için 2 adet işyeri üretilerek bağımsız bölüm sayısı 47 ye çıkarılmıştır.
- 13- Ortaklara tahsisi yapılmış tüm işyerlerinin emlak vergileri kooperatif bütçesinden karşılanarak ödenmiştir.
- 14- İmar barışı ile Sosyal merkezde halen kullanılan alanların bağımsız bölüme dönüşmesi sağlanarak 47 olan bağımsız bölüm sayısı üç adet işyeri üretilerek 50 ye çıkarılmıştır. Bu manada 50 adet bağımsız bölümün ruhsatlı olarak ticari faaliyette bulunması sağlanmıştır. 2+3=5 adet işyeri artışı ile sosyal merkez tapuları yeniden düzenlenecektir.
- 15- Sosyal Merkez asansörlerinin bakımları yapılmıştır.
- 16- Kooperatif Yönetimi tarafından genel kurul kararı ile kiraya verilen yeşil alanları imar barışına dahil edilerek kiralamaların hukuki dayanağı oluşturulmuştur.
- 17- Kooperatif yeşil alanları çevresinde yer alan çitler onarılmıştır.
- 18- Kooperatif Sosyal Merkezinde bulunan işyerlerinde bulunan kartlı su sayaçlarının tamamı ( 36 adet) yenisi ile değiştirilmiştir.
- 19- Bordur taşları yenilenecek ve şev taşları ile site içi tasarımlar yapılmıştır.
- 20- Yollarda parke taşları onarımı yapılmıştır.
- 21- 2020 itibari ile kooperatifimiz e-arşiv mükellefi olmuştur. 2021 yılından başlayarak e- defter, e- fatura vb sorumlulukları alacak şekilde hazırlık yapılmıştır.
- 22- Site A ve B giriş kapılarına 2 adet nizamiye giriş totemleri yapılmıştır. Ayrıca güvenlik kulubeleri yenilenmiştir.
- 23- Kooperatifimiz ve Mutfak eşyacılar arasında yer alan 15. Cadde yolun yapılması konusu 2020 yılında takibi alınmış, 2021 yılı başında yapılması konusunda OSB bütçesinde yer alması sağlanmıştır. 15 nolu cadde otoparklı olarak hizmet verir haldedir. Kooperatifimiz ve mutsan sanayi sitesi arasında C-Kapısı (dogu) sitemize hizmet vermektedir.
- 24- Site A ve B kapılarına ilan panoları yerleştirilerek, gelişi güzel el ilanlarının her yerde yer alması önlenmiş düzen getirilmiştir.
- 25- Site duvarlarına siteyi tanıttak reklam panoları asılmıştır..
- 26- Kooperatif den işyeri kiralayan kiracıların kira bedellerini geç ödemeleri halinde 2022 yılından başlayarak vade farkı uygulamasına geçilmiştir..
- 27- Site A ve B kapılarına bariyer konulup araçların güvenli alması sağlanmıştır.
- 28- Siteye ait A,B ve C nizamiye girişlerine araç girişlerini takip edecek elektronik sistem yerleştirilmiştir. Ayrıca tüm kamera sisitemi kamera sayısı artırılarak yenilenmiştir.
- 29- İkitelli osb de imar değişikliği ile bina yüksekliği 12 metreye, emsal 1,5 yükseltilmiştir. Sosyal Merkez Bina yüksekliği 15 metre olarak yükseltilmiştir. İmar planı içinde olmadığı halde işyeri üretilmiş, inşaat ruhsatı ve iskanlarıda alınmıştır. Bu nevi işyeri binalarının tapu değerlerinin imar tadilatı yapılarak düzeltilmesine, Site imar planlarının değiştirilmesi ile ilgili mimar NİHAT ÇİCEK ile anlaşarak osb nezdinde sanayi bakanlığına başvuruda bulunulmuştur.
- 30- Sosyal merkez blokların eklentisidir. Ancak mulkiyet 1/23 oranında tüm bloklara eşit aktarılmıştır. Blok işyerlerinin tapuları eşitlik ilkesine göre düzeltilmiştir. . Ayrıca işyeri tapularındaki arsa paylarının eşitlik ilkesi ile düzeltilecektir. Bu konuda tapu çalışmaları devam etmektedir.
- 31- Ortaklara tahsis edilen işyerlerinin arsa payları eşitlik ilkesini bozacak şekilde 50 m2 taban için 49,5 m2 ile 121 m2 arasında tapulandırılmıştır. İmar tadilatı sırasında işyerleri tapularında eşitlik ilkesine uygun tapu düzeltmeleri yapılacaktır..
- 32- Site içinde araçlar ile ilgili olarak otopark alanı üretilmektedir.
- 33- Site aidatlarının ve kooperatife ait işyeri kira gelirlerinin kredi kartı ile tahsili üzerinde çalışılacaktır.
- 34- Kooperatif ortakları kısa mesajlarla aidat borçları konusunda öteden beri bilgilendirilmektedir. Site sakinleri ve ortaklarımızı Kutlanacak Bayram ve özel günlerde kısa mesajlarla hatırlanması yanında, Kooperatifin



bilgilendirilmesi halinde Kendisi veya 1. Derece yakınlarının ölümü konusu kısa mesajlarla sürdürülebilir şekilde sağlanacaktır.

- 35- İstanbul gerçekleşen yoğun yağış nedeni ile kapanan site içi mazgal sayıları çoğaltılarak, bakımları da yapılmıştır. Aynı zamanda sosyal merkez fayanslarının bakımları yapılmış, su giderleri yenilenmiştir.
- 36- Site çalışanlarına ödenen ücretlere dair SGK primleri Ve vergiler tam ve zamanında yatırılmaktadır. Site Yönetimi ödemelerinde herhangi bir aksama görülmemiştir. Aralarında uygunluk bulunması gereken SGK ile ilgili evraklar ile Muhasebe kayıtlarının karşılaştırılması, sigorta işlemlerinin muhasebe kayıtlarına aktarılması, kayıt ve belge üzerindeki her türlü aritmetik işlemlerin doğruluğunun şekilde yapılmıştır.
- 37- 31/12/2023 tarihi itibariyle Enflasyon Düzeltme çalışmaları yapılmıştır. Muhasebe kayıtlarına yansıtılmıştır.
- 38- Kooperatif Bilgileri süresinde 26/04/2024 tarihinden önce Çevre Şeh.ve iklim Değişikliği Bak. Talebi ile KOOP-BİS sistemine aktarılmıştır.
- 39- 7339 sayılı Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 26/10/2021 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunla 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na eklenen Geçici Madde 9; "Kooperatifler ve üst kuruluşları, anasözleşmelerini en geç **üç yıl içinde (26 Ekim 2024 tarihine kadar)** bu Kanun hükümlerine intibak ettirmek zorundadır. Anasözleşmelerini intibak ettirmeyen kooperatif ve üst kuruluşları dağılmış sayılır." hükmünü haizdir. Kooperatiflerin intibak işlemleri için yapılacak başvurularda hizmetin yerinden, hızlı ve etkin bir şekilde yürütülmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne verilen yetkiye ilişkin hususlara aşağıda şekilde yapılarak tamamlanmıştır.
- 40- Çalışma konusu, ortak sayısı ve ciro gibi kıstaslara göre belirlenen kooperatif ve üst kuruluşlarında yönetim ve denetim kurulu asıl veya yedek üyeleri için Ticaret Bakanlığı veya Ticaret Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş kuruluşlarca verilecek kooperatifçilik eğitim programının süresini, konularını, eğitim sonucunda yapılacak işlemlerde bulunularak Eğitim faaliyeti tamamlanmıştır

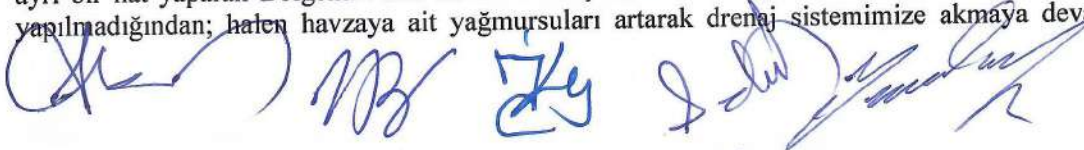
#### 2024 yılında yapılacaklar

- 1- Sosyal Merkezde bulunan açık alanların üstleri demir doğrama ile kapatılarak alüminyum panel ile çatılandırılacaktır. Bu sayede mevcut bazı işyerlerinin kapalı alanları buyutulecektir.
- 2- Siteye ait isteks camisi giriş ve çıkışları yeniden düzenlenecek olup, açık alan olarak ibadete açılan alanların sundurma ile üstünün kapatılması sağlanacaktır.
- 3- Yeşil alanlar yeniden düzenlenecek ve şehir mobilyaları temin edilecektir.
- 4- Sitenin dört köşesine 6 metre yüksekliğinde ışıklı totem levhalar asılacaktır.
- 5- Dış cephe site çevre duvarları sıvanacak ve boyanacaktır. (1400 metre)
- 6- Ortaklara işyeri tapuları verilecektir.
- 7- Kooperatif ile TOKİ nezdinde devam eden davalar için 3-5 işyeri teminat olarak verilip davaların hızlandırılması sağlanıp tapulara kavuşulacaktır. Tapuların alınması hususunda nisan 2023 ayında TOKİ ye yazılı müracatta bulunulmuştur. Ancak TOKİ tapu devri yetkisi, Bakanlığa alındığından henüz olr alınamamıştır. Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.

#### DJARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :

Sanayi Sitemizin ve Organize Sanayi Bölgemizin bütün altyapı sistemi tamamlanmış bulunmaktadır. Bölgemizdeki tüm parsellere ayrı ayrı atıksu kanalı, yağmur suyu kanalı, elektrik, telefon-internet (15 hat / parsel), düktil font borudan temizsu hattı, Dogalgaz, yangın hidrant sistemi, mevcuttur. Sitemizdeki mevcut tüm alt yapılar, yollar, kaldırımlar, elektrik aydınlatma hatları, trafolar, yangın suyu, kullanma suyu, Dogalgaz, kanalizasyon hatları, haberleşme sistemi, yeşil alanların tamamı sitemiz tarafından yapılmış ve ilgili devlet kurumlarına teslim edilmiştir.

Sitemizin ve Organize Sanayi Bölgemizde kendi ihtiyacını karşılayacak ayrı bir yağmur suyu ve atık su altyapı sistemi mevcut olmakla birlikte; OSB'mizin Güney ve Güneydoğusundaki alanın havza niteliğinde olması ve söz konusu havzada özellikle son yıllarda yapılaşmanın artması yağmur suyu ve atık su altyapı sistemimizde ciddi sıkıntılar doğurmuştur. Geçmiş yıllarda konu havzanın atık suları da OSB'mize aktarılmakta iken, İSKİ havzanın atık suları için ayrı bir hat yaparak Bölgemiz atık sularına karışmasını önlemiştir. Ancak konu havza yağmur suları için ayrı bir hat yapılmadığından; hater havzaya ait yağmursuları artarak drenaj sistemimize akmaya devam etmektedir. Bu nedenle





Bölgemize gelen yağmursuyu miktarının her geçen gün artmasına bağlı olarak yağmursuyu drenaj sistemimiz yetersiz kalmakta ve yağışlı havalarda havzadan gelen yağmur suları, yol ve altyapımızın zarar görmesine (su basıncından dolayı boruların çatlamasına, rögar kapaklarından suyun taşmasına) neden olmaktadır. Bu amaçla 2016 yılında konu havzanın yağmur suları için ayrı bir drenaj hattı çekilmesi yatırımı planlanmaktadır.

#### **BAKIM-TEMİZLİK :**

Sitemizde 6.500 m2 yeşil alan mevcuttur. Yeşil alanların bakımı ve yolların temizlik hizmetleri site personeli tarafından yapılmaktadır.

#### **GÜVENLİK :**

Site araç ve yaya giriş-çıkışı tek kapıdan sağlanmaktadır. Sitenin etrafı Beton duvar üstü tel çit ile kaplı olup, 24 saat 14 kişilik özel güvenlik tarafından vardiya sistemi ile hem nokta ve hem de araç ve yaya devriye güvenlik sistemi ile kontrol sağlanmaktadır.

#### **SİTE PERSONEL ULAŞIMI :**

Tüm iş yeri çalışanlarımızın ve misafirlerimizin kullanabileceği ana yoldaki metro hattı düzenli taşıma hizmeti vermektedir.

#### **YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ :**

Sitemizde 1 adet seyyar yangın su tankeri, 1 adet itfaiye dolum ağzı ve 600 tonluk su depomuz ile buna bağlı dizel ve elektrikli pompa gruplarımız mevcuttur.

#### **SAĞLIK :**

Sitemiz bünyesinde 1 adet OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi) Merkezi mevcut olup, haftanın 5 iş günü tüm üyelerimize acil bir durum olması halinde veya rutin kontrollerde kendi sağlık personeli ile Bakanlık onaylı hizmet vermektedir.

#### **KARGO:**

Sitemizde Yurtiçi Kargo, Fillo Kargo, MNG Kargo Firmaları mevcut olup, tüm üyelerimize hizmet vermektedir.

#### **İDARİ VE SOSYAL TESİS :**

Sitemiz çalışanlarına kesintisiz hizmet vermek amacı ile idari bina içinde YÖNETİM OFİSİ mevcuttur. Ayrıca tüm çalışanlarımızın ofis ihtiyaçlarını gidermek amaçlı çeşitli m2'ler de bürolar mevcuttur.

#### **SATIN ALMA VE KİRALAMA :**

Sitemizde satın alam ve kiralama işlemleri Yönetim bilgisi dahilinde yapılmakta olup, Site Yönetim Planı uygulanmaktadır.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı ölçek 1/1000 olarak 15 Kasım 2002 yılında 4562 sayılı OSB Kanununun 4.ncü maddesi uyarınca Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Sanayi Sitemizin ve Organize Sanayi Bölgemizin bütün üstyapı sistemi tamamlanmış bulunmaktadır. Site içi yollar parke taşı ile kaplanmış, Aydınlatmalarda tamamlanmıştır. Kamera Kayıt sistemi uzun yıllardır hizmet vermektedir. İşyeri inşaatları ise;

#### **SANAYİ ALANLARI;**

Kooperatif alanı ; 111.427 m2

İnşaat Taban Alanı ; 41.800 m2

Toplam İnşaat Alanı : 125.400 m2

İnşaat Taban Alanı ; 41.800 m2

T.A.K.S ; 0,35

K.A.K ; 0,43



SANAYİ ALANI BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI; 388 OLUP BİRİM M2 BÜYÜKLÜKLERİNE GÖRE SAYILARI AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDEDİR.

<b>DÜKKAN GRUPLARI</b>	<b>ADET</b>
50 m2 x 3 kat=150 m2	121
75 m2 x 3 kat=225 m2	42
100 m2x 3 kat=300 m2	150
150 m2 x 3 kat=450 m2	14
200 m2 x 3 kat=600 m2	42
300 m2 x 3 kat=900 m2	9
400 m2 x 3 kat=1200 m2	6
500 m2 x3 kat=1500 m2	4

#### SOSYAL MERKEZLER;

522 ada 1 parselde 5726,26 m2 alanda toplam 17.332 m2 kapalı alan içinde 49 adet işyeri inşa edilmiştir. Sosyal merkez içinde Cami ve Şadırvanda mevcuttur.

<b>Sosyal Tesis Dükkanları:</b>	<b>47</b>
<b>Sosyal Tesis Büroları</b>	<b>0</b>
<b>Açık Alan kiralık yerleri</b>	<b>7</b>
<b>Sosyal Tesis Binası 522/1</b>	
<b>Toplam Alanı m2</b>	<b>17.332 m2</b>
<b>Sosyal Merkez arsa alanı</b>	<b>5726,26 m2</b>
<b>Toplantı Salonu m2</b>	<b>500 m2</b>
<b>İdari bina</b>	<b>728 m2</b>
<b>Kat Sayısı</b>	<b>Bodrum+Zemin ve iki Kat</b>

İşyeri Büyüklükleri (m2) : 50m2-75m2-100m2-150m2-200m2-300m2-400m2-500 m2 tabanlı Atölye Dükkanları, 45+2=47 Muhtelif Sosyal Merkez Dükkanları (Herbir işyeri 50 m2 tabanlı olsa idi toplam 836 işyeri olacaktır.)

Arsa Alanı (m2) : (Kooperatif iç yolları ve yeşil alanlar dahil olmak üzere kooperatif sınırları içerisinde kalan alan) : 111.427 m2

Toplam İnşaat Alanı (m2) : 41.800 m2 taban alanı üzerinde 3 üç kat olarak toplam 125.400 m2 kapalı alanlı sanayi işyeri,

Sanayi Parsel Sayısı (Adet) : 23 Blok yer almaktadır.

Yeşil Saha Alanı (m2) : 6.500 m2

İdari ve Sosyal Tesisler :

- İdare Binası (m 2) : 728  
a) Cami (Mescit) (m 2) : 500 m2 tabanlı  
b) Konferans Salonu (m 2) : 500  
c) 522 ada 1 parsel 5726 m2 arsa üzerinde muktelif büyüklükte 47 adet işyeri 17.332 m2 ortak alan olarak yer almaktadır.

Otopark Kapasitesi :  
- Açık (Adet) : ..... araç

Trafo Adedi ve Gücü KW : 5 adet / Birim Dükkan : 9 kw

İnşaatın tamamlanması %"si : 100

- a) Altyapı : Tamamlandı.  
b) İşyerleri : Çok amaçlı büro dükkanları ( Hizmet Grubu ) tamamlandı.  
c) İdari ve Sosyal Tesisler : İdari Bina ve Sosyal tesisler tamamlandı

Üyelerin % olarak sektörel : Dağılımı ve Kapasiteleri

- a) Oto Tamircileri : % 5  
b) Makine İmalatçıları : % 30  
c) Muhtelif : % 65  
d) Diğerleri : -

Çalışan Personel Sayısı : yaklaşık olarak 3.000 kişi

Üretilen Malın Satışı :

- Yurt İçi (%) : 90  
- Yurt Dışı (%) : 10

Şu Anki Doluluk Oranı (%) : % 99

Tapu Durumu : Atölye Bloklarında Kat Mülkiyetli Bireysel kooperatifin uhdesinde olup tapular TOKİ ile tezyidi bedel davaları sonrası ortaklara verilecektir. ( Banka Kredisine uygundur.)

Su ve Doğalgaz Kullanımı : İSKİ suyu kullanılmakta, mevcut her dükken doğalgaz kullanabilecek imkandadır.

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

1-Gayrimenkul alımı ve satımı ile ilgili Genel Kurul kararı : "

2-Gayrimenkul alım ve satım tutarları :

3-Gayrimenkul alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesiyle yapıldığına ilişkin açıklamalar :

4- İnşaat Yapım Yöntemi :

-Konut/işyeri Sayısı :

-Yapım yöntemi ve konut/işyeri sayısına ilişkin genel kurul kararları

5)Yapılan İhalelerin :

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

6)Arsa veya arazinin imar durumu :

-Proje :

-İnşaat ruhsatı tarih ve No'su : 24.10.2008 – 2008/042

-Altyapı durumu : MEVCUT





-Çevre düzenleme çalışmaları : MEVCUT

7) Hakedişlerin T. No Müteahhid/taşeron adı Yapılan Ödeme Kalan

8) Yılısonu itibariyle İnşaat Seviyesi, inşaatların tahmini tamamlama tarihi ve tahmini maliyeti:"

9) Kesin Maliyet :

-Şerefiye Tespiti :

-Kur'a Çekimi :

-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No'su :

-Tapu Dağıtım Tarihi :

-Tasfiye Başlangıç Tarihi :

### E) HUKUKİ FAALİYETLER :

1) Genel Kurul Kararları ve ihraç kararlarına karşı açılan davalar : Yoktur.

Davacı Dava Konusu Davanın Gör.Mahkeme Dosya No Aşaması

2) Kooperatif ile ilgili devam eden ve sonuçlanan davaların mahkeme ve dosya numaraları :

2) Kooperatif ile ilgili devam eden ve sonuçlanan davaların mahkeme ve dosya numaraları :

Sıra No	TARİH	mahkeme	DOSYA NO	Davacının Adı- Soyadı / Ünvanı	ada/parsel	tutarı	m2 büyüklüğü	Davaya konu alan % si	davalık m2
1	7.10.2010	bakırköy 7. asliye tic	2006/440		42 ada 2329 parsel	269000	11240	0,11	1.240,00
2	8.10.2010	bakırköy 7. asliye tic	2006/440		42 ada 2329 parsel	100000			
3	10.04.2012	bakırköy 3. asliye tic	2006/285		7 pafta 84 parsel	95613	4680	0,03	132,00
								0,04	
4	20.06.2012	bakırköy 5. asliye tic	2009/320-2012/262		40 pafta 3058-3059-3060 parsel	29332	4860	0,06	306,00
								0,10	469,00
5	10.08.2012					3050			
6	14.10.2015		2014/356		3175 parsel	363871.61	6303		
7	6.01.2016		2014/444		7 pafta 83 parsel	30000	13220	0,01	170,00
8	6.01.2016		2014/444			119525.38			
9	6.01.2016		2014/443		7 pafta 84 parsel	160541.22	4680	0,04	180,00
10			2016/638			903786.81	4367		?
11	15.05.2018		2014/639			472974,08			?

*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

12									
								0,39	2.497,00

### TOKİ NEZDİNDE TOKİ İLE HAKSAHİPLERİ ARASINDA YAŞANAN DAVALAR

Davacı	Dava Konusu	Davanın Gör.Mahkeme	Dosya No
	küçükçekmece 2. asliye tic	2013/412	216020 mahkeme görevsizlik verdi toki temyiz etti
	küçükçekmece 2. asliye tic	2013/413	232405 mahkeme görevsizlik verdi toki temyiz etti
	küçükçekmece 5. asliye tic	2013/427	816123 mahkeme görevsizlik verdi toki temyiz etti
	küçükçekmece 1. asliye huk.	2021/313	
	küçükçekmece 1. asliye huk.	2018/212	2329 PARSEL 11240 M2
	küçükçekmece 4. asliye huk.	2018/591	2483 ve 2488 parsel 13220 m2
	küçükçekmece 2. asliye huk.	2018/397	83 parsel 4680 m2
	küçükçekmece 5. asliye huk.	2018/357	2021/519 88 parsel 2640 m2
	küçükçekmece 4. asliye huk.	2019/57	2325 parsel ?
	küçükçekmece 4. asliye huk.	2022/62	2325 parsel ?
	küçükçekmece 4. asliye huk.	2020/463	

### İSTEKS KOOPERATİFİ ALEYHİNE AÇILIP DEVAM EDEN DAVALAR:

- 1-TOKİ ye 2325 nolu parselle ilgili 2022/62 sayılı K.ÇEKMECE 4. ASLİYE Hukuk Mah. 2016/662 esas sayılı dosyası karara çıktı. TOKİ istinafa gitti.. Dosya 2024/96 esas numarası aldı. Mahkemeye yeni deliller sunuldu. Davacı Bedele itiraz ederek , TOKİ ile istinafa gitti. Bedel Artırımı ve Tazminat istendi
- 2-TOKİ tarafından açılmış olan K.ÇEKMECE 4. ASLİYE Hukuk Mah. 2016/639 esas sayılı dosyası karara çıktı. Ödemesi yapıldı. TOKİ istinafa gitti.. Yola giden kısımla ilgili olarak aleyhimize bozdu. Dosya 2020/463 esas numarası aldı. Mahkemeye yeni deliller sunuldu. Mahkeme tekrar önceki kararı verdi. TOKİ istinafa gitti. İstinaf bu kez kararı onadı. TOKİ bu kezde YARGITAYA gönderdi. Dosya Yargıtay aşamasında olup henüz dönmedi.
- 3-Bakırköy 39, iş mahkemesi 2022/400 esas Güvenlik personeli tarafından kooperatif aleyhine açılan davadır.Dosya bilirkişiye verildi. İtiraz sonucunda ek rapor düzenlenmesi istendi. Duruşması 17 ekim 2024 tarihinde olacak.

3)Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyuruları, Yoktur.

Davacı/şikayetçi \_\_\_\_\_ Konusu \_\_\_\_\_ Hazırlık numarası \_\_\_\_\_

### SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

1- Kooperatifimiz ana sözleşmede yazılı amaçlarına 31/04/2009 tarihi itibari ile ulaşmıştır. Bu tarihten itibaren bir nevi işletme kooperatifi karakterindedir. Bu tarih itibari ile işyeri geçici maliyetleri düzenlenerek ortaklara fatura edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanununun 7. maddesinin 16 numaralı bendinde, "Esas mukavelelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, idare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi, ihtiyat akçelerinin ortaklara dağıtılmaması ve münhasıran ortaklar ile iş görülmesine dair hükümler bulunması şartı ile kooperatifler (esas mukavelelerinde yukarıdaki şartlar mevcut olmakla beraber fiilen bu kayıt ve şartlara uymayan kooperatifler ile faaliyete geçen üst kuruluşlara girmeyen kooperatifler muafiyetten yararlanamaz.)" denilerek, kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olacakları hükme bağlanmıştır.



Diğer taraftan 4369 Sayılı Kanun' un 60. maddesi ile ( 01.08.1998 tarihinden geçerli olmak üzere) Katma Değer Vergisi Kanunu' nun 17. maddesinin 4. fıkrasına eklenen ( k) bendinde "Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" sürekli olarak KDV' den istisna edilmiştir.

Kooperatifimizin düzenleyeceği işyeri geçici maliyet faturaları Kurumlar vergisi ve KDV'den müstesnadır.

Ancak işletme kooperatifi olduğundan bir nevi hizmet satışı gerçekleştirdiğinden, kira gelirleri nedeni ile ortak dışı işlemleri bulunduğu Kurumlar vergisi ve KDV mükellefidir. Bu yükümlülüğünü yerine getirmektedir. 01/05/2009 tarihinden itibaren aidatlar fatura karşılığı KDV'si hesaplanarak toplanmaktadır.

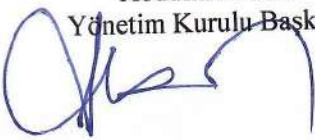
2-Tapu işlemleri : TOKİ ile tezyidi bedel davaları devam ettiğinden Blok tapuları kooperatife geçtiği halde bireysel tapular verilememiştir. Tezyidi bedel davaları sonrasında ortaklara bireysel tapuları verilebilir durum söz konusudur. Toki ile yapılan 2010 yılı sonu itibari ile yapılan görüşmelerde 5.597,85 m2 yi aşkın arsamızla ilgili olarak tezyidi bedel davası açılabilir riski mevcuttur. TOKİ yönetimi 8.400.000.- teminatın karşılanması halinde ortaklara tapu verebileceğini belirtmiştir. Bu şekilde karşılıklı yapılan çalışmada kooperatifin 100.000.-tl masrafı olacağıda TOKİ yöneticilerince açıklanmıştır.. Yönetim ve Denetim Kurullarının birlikte yaptıkları işişare sonrasında davalara devam etmenin, kooperatife yarar sağlayacağı kanaatine varılmıştır.

Konu ile ilgili olarak TOKİ ile mart-2020 tarihinde tekrar görüşülmüştür. Açılan 10 adet davada 3177,85 m2 alanla ilgili olarak davalar neticelenmiştir. TOKİ teminat (para, banka teminat mektubu veya ipotek) verilmesi ve sözleşme masraflarının karşılanması halinde şerhi kaldırıp tapu devri yapabileceğini tekrarlamıştır. Ancak davaların sonlanmasının, yaklaşık kalan 2420 m2 alanın tamamında mahkemelerin bitmesi halinde şerh ve ipotegin bitirileceğini tekrarlamıştır. Bu kooperatifin tasfiyesinin mahkeme sonuçlarının beklenmeden gerçekleşmeyeceği anlamına gelir.

3-Tasfiye Çalışmalarına ortaklara tapular dağıtıldıktan sonraki takip eden altı ay içerisinde başlanacaktır. Kooperatifimiz bu günlere gelinceye kadar birçok merhalelerden geçmiştir. Bu gün Kooperatifimiz iktelli de parmak ile gösterilecek bir durumdadır. Sanayi sitemizde yeşillendirmeye büyük önem verilmiş, ana yollarımız komple ağaçlandırılmıştır. Ayrıca sitemizde alt yapı çalışmaları tamamlanmış asfalt, elektrik, su, doğalgaz sorunları çözülmüş ve atölye bloklarımız ve Çarşı Grubu dükkanlarına bireysel tapuları dağıtılma kabiliyetindedir. Tapuların verilememe sebebi devam eden tezyidi bedel davalarıdır

Bu rapor kooperatifin 2023 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir. 30 / 04 / 2024

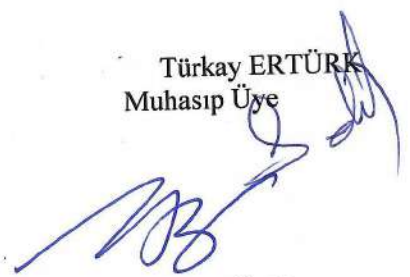
Abdullah İNAN  
Yönetim Kurulu Başkanı



İsmail KARBUZ  
Yönetim Kurulu Başkan V.



Türkay ERTÜRK  
Muhasip Üye



Muhammet AKBAYRAK  
Üye



Yakup HAYIRLIOĞLU  
Üye