



SINIRLI SORUMLU
TEK BAHÇELİ KALORİFERLİ EVLER
KONUT YAPI KOOPERATİFİ BAŞKANLIĞI
Yönetim Binası : İncek – Kızılcaşar Mevkii Gölbaşı/ANKARA
Telefon : (0.312) 460 11 80 – 460 11 81
WEB : www.incektekyapi.com

28.04.2019 TARİHİNDE YAPILAN 45.OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI SONUÇ BİLDİRİMİ

Değerli Üyemiz ;

45.Genel Kurul toplantısı, 28.04.2019 Pazar günü gündemde yer alan konuları görüşmek üzere 605 ortağımızın iştiraki ile yapılmış olup, alınan kararlar ile yapılan ve yapılması planlanan iş ve işlemler aşağıda sunulmuştur :

1. Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Kenan ESEN, 2018 Faaliyet Raporunun Genel Kurula sunulup görüşülmesinden önce, 10 yıllık çalışmalarını üç ana başlık altında toparlayarak bir sunum yapmıştır.

1.1. 2009 yılında Fiili ve Hukuksal Durumumuzu içeren Ana Problemler Envanteri başlığı kapsamında ;

- Binmeli (Mükerrer) ve 14.000 m2 kooperatifin işgal ettiği toplam 28.382 m2 arsa sorunu,
- Çankaya Lodumlu 538 parsel ile Gölbaşı Kızılcaşar 446-447 parseller arasındaki mükerrerlik (106.233 m2 ve 163 parsel) sorunu,
- Arsaların ölçümünden doğan parselasyon (kayma) sorunu,
- Genel İmar Planlarının (yapılanması) yol açtığı sorunlar,
- Yüzme havuzu ve sosyal tesisin işletilmesinden ve amaca uygun faaliyette bulunamamasının yol açtığı sorunlar,
- İş merkezi olarak yapılan ve 1998 yılında tamamlanan binanın 2009 yılına kadar boş kalması sonucu metruk hale gelmesi sorunu,
- Vergi idaresi tarafından baz istasyonu ve büfe kirası gibi küçük tutarlı gelirlerden dolayı Kooperatifin vergi muafiyetini kaybettiğinden bahisle büyük tutarlı (4.800.000,00 TL.) vergi ve ceza tarhiyatı yapılması sonucu Vergi Davaları sorunu,
- Yönetimlerin Yetkinlik sorunu,
- Finansal Kaynak sorunu,

konularında detaylı bilgiler vererek ilgili tablo ve şemalarla görsel olarak açıklamalarda bulundu.

1.1.1. Bilahare,2009 ve sonrası karşılaşılan sorunların ana nedenleri hakkında;

Genel olarak kooperatiflerin karşılaştığı sorunların dışında, bizim Kooperatifimizin yapılanmasından kaynaklanan sorunların bulunduğunu, karşılaşılan sorunların, Kooperatifimize yönelik özel nedenlerini özetle sıralamıştır. :

- Kooperatif kuruluşunun eski olması,
- Kooperatif Yerleşkesinin çok geniş olması,
- Üye sayısının çok olması,
- Sahip olunan arazinin imarı yapılırken çok değişik kullanım alanlarına ayrılmış olması,
- Sorunların çözülmemiş ve birikmiş olması,
- İleride ortaya çıkacak sorunların öngörülememiş olması,
- Kooperatifin, Kooperatifler Kanunu, Ana sözleşme ve Genel Kurul Kararları çerçevesinde gereken yetkinliğin gösterilememesi,

- Üye yapısının ; çeşitlilik, amaç farklılığı, devirler dolayısı ile üye sirkülasyonu, Genel Kurulların ve Kooperatif bilgilendirmelerinin takip edilmemesi,devir dolayısı ile yeni üyelerin Kooperatifin mevcut halini bilmemeleri,
- Kooperatif üyeleri tarafından tanınmadıkları için, Kooperatif faaliyetlerini ve Tüzel Kişiliğini kişisel ve ticari menfaatleri için kullanmak isteyenler ile aidatlarını ödemedikleri için kanuni işlem yapılanların haksız tepkileri.

hususlarında kanıtlı bilgiler verdi.

1.2. Daha sonra, 2009 yılından önce doğmuş veya 2009 yılından önce yapılan işlerden kaynaklanan sorunların çözülmesine yönelik olarak ;

- Yönetim organlarının sayısının azaltılarak, nitelikli ve profesyonel hale getirilmesine ilişkin olarak,
- Binmeli arsa sorununa ilişkin olarak,
- Arsaların ölçümündeki kayma sorununa ilişkin olarak,
- PTT'ye yanlılıkla bağışlanan kültür arsası sorununa ilişkin olarak,
- Yüzme havuzu ve sosyal tesisin işletme şartlarına bağlı sorunlara ilişkin olarak,
- 1999 yılında jandarma komutanlığına karakol yapımı için bağışlanmasına rağmen 13 yıl boyunca amaca uygun faaliyet olmayan karakol arsasına ilişkin olarak,
- İş merkezi olarak yapılan ve 1998 yılında tamamlanan ancak kullanılmayan metruk binaya ilişkin olarak,
- Vergi idaresi tarafından baz istasyonu ve büfe kirası gibi küçük tutarlı gelirlerden dolayı Kooperatifin vergi muafiyetini kaybettiğinden bahisle büyük tutarlı vergi ve ceza tarhiyatı yapılmasına ilişkin olarak,
- Çankaya İlçesi Lodumlu Mahallesi 538 Parsel ile Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi Eski 446- 447 Parseller Arasındaki Mükerrerlik Sorununa ilişkin olarak,

Yönetim Kurulu olarak geliştirilen çözümler, maddeler halinde sıralanarak her bir ana başlığı detaylı ve görsel materyaller desteğiyle Genel Kurula açıkladı.

1.3. Bir sonraki aşamada, mevcut Yönetim Kurulunun bu 10 yıllık süreçte kaynak yaratılması, kaynakların değer artışının sağlanması ve sosyal fayda sağlayan projeler ana başlıklı konulara geçerek ;

"2009 yılı sonunda mevcut nakit paramız ve Kooperatifimizin resmi kurumlara ayrılan arsalar dahil bütün varlıklarının toplam değeri ; 2009 yılından sonra doğanlar hariç, sadece 2009 yılında mevcut olan sorunların çözümü için gereken finans ihtiyacını karşılayamaz haldeydi. Bu sorunların çözümü için yeterli kaynak olmamasından dolayı bu meblağların üyelerden ek aidat olarak toplanması gerekiyordu. 2009 yılından itibaren arsaların bağışlanması yerine değerlendirilmesi gündeme alınmış ve bu yönde çalışmalar yapılarak sonuçlanmış, gelişmeler ve çalışmalarımızın sonuçları 2009 yılını takip eden her Genel Kurulda faaliyetlerimiz ile bilgilerinize sunulmuştur" bilgilerini vererek, bahsedilen konuları mali tablolar, değer artış grafiği ve raporların görselleri ile Genel Kurula sunumunu yaptı.

2009 yılı ve sonrası Ana Problemler Envanteri, Sorunlar için geliştirilen çözümleri ve Kaynak yaratılması, kaynakların değer artışının sağlanması ve sosyal fayda sağlayan projelerden bahsederek bilgiler verdi.

Sözlerinin devamında; "**geldiğimiz noktada ihtiyacımız olan finans, üyelerden istenmediği gibi hem sorunlar çözülmüş hem de yaptığımız çalışmalarla ortak mal varlıklarımızdaki değer artışı sağlanmıştır.** Bir taraftan arsamızın birinde arsa karşılığı inşaat şeklinde alışveriş merkezi - iş merkezi inşaatı yapılmakta, bir arsamızda da Yaşam Merkezi inşaatımız devam etmektedir. Diğerlerinden sağlayacağımız kaynakla Yaşam Merkezini bitirdikten sonra, havuz olarak kirada

bulunan kısmın da Yaşam Merkezinin büyütülmesi için kullanılması konusunda Genel Kurulumuzun görüşüne başvurmayı planlıyoruz." diyerek ;

Öngörülen hedefler konu başlığında ;

- **Kooperatifin bütün ana sorunlarını, ileride tekrar ortaya çıkmayacak şekilde çözmek.**
- **Kooperatifin tasfiyesini uzun sürelerle yayılmasını engellemek için gereken tedbirleri almak.**
- **Kooperatif-İktisadi İşletme yapısını yerine oturtmak.Kooperatifi tasfiyeye hazır hale getirmek.**

bilgilerini vererek bu bölüme ait konuşmasını sonlandırdı.

Bu bölümden sonra Yönetim Kurulu üyesi A.Uğur Çolakoğlu 2018 yılı Faaliyet Raporunu, Denetim Kurulu üyesi Hasan Tokat 2018 yılı Denetim Kurulu Raporunu, Mali Müşavir Hasan KILIÇ ise 2018 yılı Bilanço ve Gelir Gider Hesapları okuyarak Genel Kurulu bilgilendirdi.

Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetim Kurulu Faaliyet Raporu ve 2018 yılı Bilanço ve Gelir -Gider hesapları ibra edildi.

2. Gündemin 4.maddesi gereğince Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin, gizli oy ve açık tasnif esasına göre yapılan oylamada, halihazırdaki Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri tekrar seçildi.

3. Gündemin 5.maddesinde ; Yönetim Kurulu Başkanı Sn.Kenan ESEN, Önceki Genel Kurul Toplantılarında alınan kararların 2017 ve 2018 yılı uygulamaları hakkında ;

38. ve 40.Genel Kurulumuz ile takip eden Genel Kurullarımızda "Sosyal Donatı, Yönetim Merkezi ve Ticari Rekreasyon alanlarında , Huzurlu Yaşam ve Rehabilitasyon Merkezi ve diğer sosyal konseptlere ilişkin "finans ve yatırım" kararı alınmıştı. Bu kapsamda , Huzurlu Yaşam Merkezi inşaatımız başlatılmış ve 2018 yılında Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler ve dalgalanmalara rağmen bu projelerimizin inşaatları devam etmektedir.

Yine,121142 Ada 1 Parsel Ticari Rekreasyon Alanımızda, yaptırılmakta olduğumuz inşaatın , 2018 yılı itibariyle kabası bitmiştir. Kat karşılığı yaptırmakta olduğumuz, ince avlu projemizin 2018 yılı sonu itibari ile , kaba inşaat ve duvar örülmesi işleri bitirilmiş, diğer ince işlere başlanmıştır. Bu projemizde, Yüklenici firmayla sözleşme doğrultusunda paylaşım protokolü düzenlenmiş, kooperatifimize düşen bağımsız bölümler ise Huzurlu Yaşam Merkezinin inşaat finansmanında kullanılmak üzere; satılmaya veya üye kaydı yapılmaya başlanmıştır, diyerek Genel Kurulu bilgilendirdi ve Genel Kurulun tasviplerine sundu. Genel Kurulca, yapılan iş ve işlemler tasvip edildi.

4. Gündemin 6.maddesinde ; Kooperatifimiz Yerleşim alanında bulunan (Lodumlu Mah.538 no.lu parsel ile Kızılcaşar Mahallesi eski 446 ve 447 no.lu parseller) ve 164 parselin tapularına konan şerh ile (binmeli)ilgili yürütülen hukuki süreç hakkında bilgi verilmesi ve gereken kararların alınmasına geçildi. Bilgi vermek üzere davayı yürüten Hukuk Grubu kürsüye gelerek ; Kooperatife ait yerleşim alanında bulunan 164 parsel taşınmazların tapu kayıtlarındaki belirtmelerle ilgili olarak,Lodumlu Mahallesi 538 parsel ile Gölbaşı ilçesi Kızılcaşar mahallesi eski 446 ve 447 no.lu parseller arasındaki mükerrerliğin giderilmesi için Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesine açılan davada ; Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017 / 207 esas ve Gölbaşı 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/296 esas sayılı dosyalar: Kooperatif üyelerine ait parsellerle binmeli olan Çankaya, Lodumlu 538 parsel malikleri aleyhine açtığımız tapu iptal davaları birleştirilmiş, davanın duruşmaları başlamıştır.

Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017/218 e. sayılı dosya: Çankaya Lodumlu 538 parsel malikleri tarafından kooperatif üyeleri aleyhine açılan tapu iptali davasına tarafımızdan esas yönünden cevap verilmiş, ayrıca yetki itirazında bulunulmuştur. Mahkeme, yetki itirazımız nedeniyle Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi yetkili olduğu için davayı usulden reddetmiştir. Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2017 / 245 e.sayılı dosya : Kooperatif üyelerinden Orhan Macit Arıyürek tarafından Maliye Hazinesi , Tapu ve Kadastro Gen Müd. , S.S. Tek Bahçeli Kaloriferli Evler Konut Yapı Kooperatifi ve tapu kaydında malik olanlara karşı mükerrer tapunun iptali ve tescili, bu olmadığı takdirde tazminat talepli dava açılmıştır. İtirazımız üzerine Mahkemece yetkisizlik kararı verilerek dosya Gölbaşı 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/182 Esas sayılı davası olmuştur. Diyerek Genel Kurul bilgilendirildi. 43.Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda başvuruda bulunması çeşitli mazeretleri nedeniyle geciken üyelerimizin yargılama giderlerinin de Kooperatifimizce karşılanması hususunda ki önerge oylandı ve Genel Kurulca kabul edildi.

5. Gündemin 7.maddesi gereğince Başkan Sn. Kenan ESEN, 121141 ada 1 parsel ve 119393 ada 1 parseldeki havuz ve müştemilatı ile ilgili bilgiler verdi.

6. 2019 hesap yılı tahmini bütçesi Mali Müşavir tarafından okundu ve Genel Kurulca kabul edildi. Ortak aidatlarda artış olmadı.

7. Anasözleşmenin 44.Maddesinde yer alan yetkilere ilaveten, Yönetim Kuruluna verilecek yetkiler görüşülerek Genel Kurulca kabul edildi.

Bilgilerinize sunulur.

A.Uğur ÇOLAKOĞLU
2.Başkan

Kenan ESEN
Başkan

..... no.lu üyemiz 10.05.2019 tarihi itibariyle.....TL.borç bakiyeniz bulunmaktadır.

(Not : Bu tarihten sonra ödeme yaptıysanız uyarımızı dikkate almayınız.

Banka ve Posta Çeki Hesap numaralarımız :

- o T.C. Vakıflar Bankası Kızılay Şubesi IBAN TR 260001500158007294355339 ve 88000150058007285802218,
- o T.C. İş Bankası Necatibey Şubesi IBAN TR 720006400000142220012055
- o Posta Çeki No: 5897539