

Değerli Ortaklarımız:

Genel Kurul toplantılarına katılımın düşük, sürekli katılım gösteren ortak sayısının az olduğu; toplantılarda faaliyet raporlarının genellikle okunmadığı veya okunsa dahi yeterince değerlendirilmediği gözlemlenmektedir. Bu durum, Kooperatifimizin faaliyetlerine ilişkin bilgi akışının zayıf kalmasına, iletişim kanallarının etkin kullanılmamasına ve bazı yanlış anlamalara yol açmaktadır. Hal böyle olunca, "Kooperatif hâlen niye devam ediyor, aidatlar nereye gidiyor?" gibi sorular zaman zaman gündeme gelmektedir. Oysa ki, Genel Kurul Toplantılarına düzenli katılım sağlanıp faaliyet raporları okunsa, bu soruların büyük kısmı zaten akla gelmeyecektir.

Bu noktada şeffaflık, hesap verebilirlik ve bilgilendirme ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanan bu kısa rapor ile; siz değerli ortaklarımıza Kooperatifimizin geline durumunu ve gelecek perspektifinin kısaca sunulması amaçlanmaktadır:

I. ANA FAALİYET VE PLANLARA KISA BİR BAKIŞ:

1- 1980'li yıllarda ilk imar planları onaylanan bölgenin, plan kararları ile günümüz ihtiyaçlarına cevap verilemediği, geçen süre zarfında planın yetersiz kaldığı, pazarlama alanı, ulaşım alanı gibi kullanımların günümüzde işlevini yitirdiği, ihtiyacın üzerinde ayrılan kamuya terk alanların atıl kaldığı, konut parsellerinin çok düşük olması ve yapılaşma koşullarının sağlıklı bir yapı yapmaya izin vermediği (TAKS=0,20 KAKS=0,40), planın yapıldığı tarihteki konut talepleri ile günümüzdeki konut taleplerin farklılık göstermesi; başlangıçta konutların yalnızca yazın yaşanabilecek şekilde düşünülmüş olması, günümüzde ise bölgenin belediye sınırları içerisinde alınması ve her türlü alt yapı hizmetlerinin götürülmesi ve bölgede yaz-kış yaşanır hale gelmesi ile mevcut TAKS ve KAKS'ın yetersizliği planlama alanına yakın çevresinde plan değişikliği ile oluşan üniversite alanları ve yeni konut alanları bölgedeki ihtiyaçları çeşitlendirmesi nedeni ile planlar ile ayrılan ticaret alanlarının yetersiz kaldığı vb. sebepler sonucu bu uyumsuzluklarının giderilerek, planın daha uygulanabilir hale getirilmesi; sağlıklı ve estetik yapılaşmanın sağlanabilmesini teminen Kooperatifimiz Yerleşkesinde 1/1000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğine gidilmiş 12/12/2012 Tarih 21/11 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 21/11 kararı ile Kooperatifimiz 1/1000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Kaba hatlarıyla bu değişiklikler sonucu:

*Kooperatifimiz yapılaşma koşulları, konut alanlarında TAKS: 0,20'den 0,25'e, KAKS: 0,40' dan 0,50' ye yapı yüksekliği (h. maks) 6.5 metreden 7.5 metreye yükseltilmiştir.

Bu plan değişikliği yapılmasa (eski binalar mevcuttur ve görülüyordur), ne arsa ne de konut fiyatları bugün ki değerlerinde olmayacağı gibi, yaşam ve yatırım için yoğun tercihlerde görülmeyecekti.

*Yine, bu nazım imar planı değişikliği ile işlevsiz (ulaştırma, pazarlama vb.) alanlar, Ticaret ve SKT alanlarına dönüştürülmüş, hem Kooperatifimiz Yerleşkesinin çehresi değişmiş, hem de Kooperatifimize kaynak oluşturularak, buralardan gelen gelirler ile, ileride bahsedilen ve her hisse başına ödenmesi gereken meblağlar, sizlere maddi külfet olarak yükletilmemiş, yıllarca sürece mahkeme, yargı süreci ve mağduriyetlerin önüne geçilmiştir.

Ayrıca, plan değişikliği sonucu Ticari ve SKT alanları projelendirilerek; İncek Avlu, İncek Tek Çarşı, İncek Polis Merkezi doğrudan Tek Yapı Kooperatifi KLASİĞİ olarak bölgeye kazandırılmış; doğal olarak ta birçok yatırımcı bölgeye yönelmiştir.

Öte yandan, buradan elde edilen gelirler yükümlülüklerimizi karşılamak için, kalanlar ise projesi uluslararası standartlarda projelendirilen Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi yatırım harcaması olarak sarfedilmiştir.

Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasa ne olurdu: Kooperatifin kaybettiği (1. Binmeli davalar), 28.000 m² binmeli alan bedeli her pay karşılığı ortaklarımızca ödenecek, bugün ki maddi varlığımız olmayacak, keza yine birçok sorun ve davaların giderleri ayrıca ortaklardan aidat olarak alınması gerekecekti.

2- Diğer bir ana sorunda, arsaların nirengi noktalarının imar çapları verilirken kaymaların olması bütün arsa ve konutların birbirlerine geçmeleri idi. Bu sorunda Kooperatifimizce ihale edilerek şehir planlayıcıları ve harita mühendislerinin çalışmaları, İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi onayıyla giderilmiştir.

Bu sorun giderilmese ne olurdu; her ortak birbiriyle davalık olacak, etkisi bugüne kadar sürecek, çok sorunları olan arsa ve konutlar ortaya çıkacaktı.

Değerli Ortaklar; "yapılamasa ne olurdu sorusunun" dile getirilmesinde esasen vurgulanmak istediğimiz; bu çözüm ve değer artışlarının sağlandığı faaliyet ve sonuçlarının, Yönetimin; basiretli tüccar yeteneklerinin üstünde bilgi, tecrübe ve cesaret ile problemlerin envanterini yapıp, çözümü için bilinçli seçenekleri, Genel Kurullara sunmasında ve alınan kararları da ciddi, temkinli ve ağırbaşlılıkla takip ve sonuçlandırmasından kaynaklanmıştır. Sesiz, sedasız sorunların çözülmesinin, sorunların ve yükümlülüklerin ciddiyetinin; oluşturulan kaynaklar ile de yapılanların anlaşılmasına yol açtığı; şayet anlaşılseydi iki türk kahvesi karşılığı dahi olmayan aidatların bahsinin edilmeyeceğini düşünülmektedir.

Değerli Ortaklarımız, hafızamızı tazelemek; yeni ortaklarımızın da bilgilendirilmelerini teminen: sürecini çok yakın ve titizlikle takip ettiğimiz davalar hakkında bilgi vermemiz gerekiyor: Bilindiği üzere, Kooperatifimiz Yerleşim alanında bulunan, (Lodumlu Mah. 538 nolu parsel ile Kızılcaşar Mahallesi eski 446 ve 447 nolu parseller), 164 parselin tapularına konan şerh ile (binmeli) ilgili yürütülen hukuki süreçtir. Sürece ilişkin gerek Genel Kurul Toplantılarında ve gerekse faaliyet raporlarıyla sizleri devamlı bilgilendirdiğimiz malumlarınızdır.

Kooperatifimiz, her hukuki davada olduğu gibi bu konuda da alanında en iyi ve bilgili, dosyaları ve yargı sürecinin her safhasını ciddiyetle takip eden bir hukuk grubuyla çalışmaktadır.

Eğer bu dava tam bir dikkat ve titizlikle takip edilip Lehimize sonuçlandırılmaz ise;

* Olayın maddi boyutu ve taraflara yükü (Kooperatif Tüzel Kişiliği, Ortaklar, Maliye Hazinesi vs.),

* Yıllarca sürecek Kamu, Kooperatif ve Ortaklar arasındaki davalar,

* Kooperatifin varlığının yıllarca sürmesi ve tasfiye işlemlerinin sonuçlandırılmaması mecburiyetinde kalınması vb. vahim sonuçları olacaktır.

Bu arada, Kooperatif halen niye devam ediyor diyen ortaklarımız, biraz olsun cevap bulmuşlardır. Öte yandan bu davaların sonucundan ürken bazı üyelerin ortaklıktan istifa ettikleri görülmektedir. İstifa edilmesinin hiçbir yükümlülük ve sorumluluktan kurtarmayacağını da bu vesile ile belirtmek isteriz.

II. YAPILAN YATIRIMLARA KISA BİR BAKIŞ:

Değerli Ortaklarımız, çözülen ve çözümü için gerekenin yapıldığı, hukuki, idari ve mali süreçlerin yanında, sadece sorunların çözümüne enerji harcamadık: Nitekim;

- * İncek Avlu,
- * İncek Tek Çarşı,
- * İncek Polis Merkezini, hizmete açtık.
- * Kooperatifimiz içindeki Ticari ve Sosyal Yapılaşmaya öncülük ettik.

Bunlar ve daha niceleri, Tek Yapı Kooperatifinin klasiği ve geleceğe bıraktığı, toplumsal miraslardır. Buraların siz ortaklarımızın sosyal yaşantısı ve ihtiyaçlarına cevap vermeleri birer FAYDA değildir? Zira; Kooperatifler ile sermaye şirketleri arasındaki en önemli fark amaç yönündendir. Sermaye şirketlerinde amaç kar; Kooperatiflerde fayda ve yarardır.

Diğer taraftan, yukarıdaki yatırım faaliyetleri sonucu elde edilen gelirlerin büyük kısmı, uluslararası standartlarda projelendirilip yapımına geçilen Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezinin inşasına harcanmıştır. Kalan imalatlar ve işlere ilişkin anlaşmalar yapılmış, 2026 yılı sonu itibarıyla, mücbir sebepler olmaz ise faaliyete geçilecektir.

Değerli Ortaklarımız, Sevgi Çiçeği Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi Tek Yapı Kooperatifi Ortaklarının, Birlikten Miras Doğar inancı ile gerçekleştirdiği bir Toplumsal Miras Projesidir. Bu projemiz faaliyete başladığında, her ortak ve yakınları öncelik ve ciddi indirimlerle faydalanacak ve Kooperatifimize de bir kira geliri olacaktır.

Diğer bir husus, Havuz ve müstemilatı olarak bildiğimiz ve Genel Kurul faaliyet raporlarında yazılan sebeplerden dolayı nerdeyse viraneye dönen bu tesisimize yönelik ve amacına uygun hale getirilmesi için, sık sık yatırım ve/veya kiralama talepleri alınmakta, ancak gerekli inceleme ve çalışmalardan sonra vazgeçilmektedir. Ayrıca, 51. Genel Kurul Faaliyet Raporunda belirttiğimiz sebeplerle, Yönetim Merkezini şimdilik bu alana taşıyıp, sonra da, havuz, spor alanları, kafeler ve misafirhane konseptinde buradan hisse vererek ileri seviyede inşaat ve işletme donanımı sağlanmaya ısrarla çaba gösterilecektir.

III. KOOPERATİFİN GELECEĞİNE İLİŞKİN SEÇENEKLER:

Diğer merak edilen husus, Kooperatifimiz Tüzel kişiliğinin daha ne kadar devam edeceği, tasfiye sürecine ne zaman girileceğine ilişkindir.

Bilindiği üzere, 07.05.2023 tarihinde yapılan 49'ncü Genel Kurulumuz toplantısının 4'ncü gündem maddesi ile; "Kooperatif ve Ortaklarımız açısından en verimli yapılanma (statü) ve seçeneklere ilişkin" bağımsız denetim uzmanlarına hazırlatılan rapor, toplantıya katılan ortaklara sunularak, verilen bilgiler, yapılan görüşmeler sonucu; Kooperatifin Tasfiye sürecine alınması ileriki yıllara bırakılmıştır.

Konuya ilişkin, Genel Kurul toplantısına katılmamış ortaklarımızı da bilgilendirip, bu hususlara yönelik düşünce ve konuşmalara da somut cevaplar vermek istiyoruz: Söz konusu raporun tamamı resmi Web sitemizde yayınlanacak olup, bu raporu özetlersek:

1- Kooperatifin İşletme Kooperatifine dönüşmesi; malvarlıklarının değerlendirilmesi açısından bugün ki durumundan farklı olmayacağı gibi, alınan aidatlar, aidat olarak değil hizmetin bedeli olarak değerlendirilecek ve KDV' ye tabi olacaktır. Bunun anlamı ise ödenen aidatın KDV oranında artması demektir. Dolayısıyla, Kooperatifin İşletme Kooperatifine dönüşmesi ortaklar açısından avantajlı olmadığı gibi dezavantajlı ve ortakların zararına olacaktır. Sahip olunan işyerlerinin kirasının masrafların karşılanmasında kullanılması da bir seçenek olabilir. Bu defa ortaklara verilen hizmetin emsal bedeli tespiti uygulamada sorun yaratabilirse de bu husus da ortaklardan cüzi bir aidat alınarak çözümlenebilir.

2- Anonim şirkete dönüşüm mümkün olup, anonim şirkete dönüşüldüğü tarihten itibaren ortak sayısının 500'den fazla olması nedeniyle halka açık şirket durumuna gelecek ve sermaye piyasası mevzuatına tabi şirket durumuna gelecek, iki yıl içinde de hisselerinin İstanbul Borsası'na açılması ve işlem görmesi gere kecektir.

Kooperatifin anonim şirkete dönüşmesi durumunda, dönüşüm işlemlerinin tamamlanmasıyla birlikte sermaye piyasası mevzuatına uygunluk sağlamak için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmak ve uygunluk için gerekli işlemleri yapmanın yanında hesapların da yetkili bağımsız denetim şirketine denetlenmeye başlanması ve hisselerin halka arzı konusunda aracı kurumlarla sözleşme yapılması gerekecektir. Bu sürecin uzun bir süreç olduğu ve bu süre içinde nakit kaynak gerektireceği de değerlendirme sırasında dikkate alınmalıdır.

3- Arsa ve Yapı Kooperatifi olarak faaliyete devam etme durumunda KDV muafiyeti ortadan kalkacaktır. Yeni üye alınmadan işyerleri yapılması durumunda Kooperatifin sahip olacağı işyerlerinin tapuları ortaklara payları oranında KDV tahsil edilerek verilebilir. Yeni üye alınması durumunda, bunlardan alınan tapu aidatların nasıl değerlendirileceği sorunu gündeme gelecektir. Kanımızca üyelere dağıtılması durumunda üyelerin Kooperatife ödemiş oldukları aidatların bugün ki değer ve tutarlar karşısında çok düşük kalmış olması dolayısıyla risturn istisnası uygulanamayacağı görüşü ağırlık kazanacak, ortaklara dağıtılan gelir hem kurumlar vergisine hem de kar payı olarak gelir vergisi kesintisine tabi tutulacaktır.

Taşınmazların satışı durumunda ise, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/e maddesinde düzenlenen istisnadan yararlanılarak kazancın %25'nin vergisi ödenerek, %75'i de Kooperatif bilançosunda bir fonda tutulabilir ki, bu fonunda Kooperatif amaçlarının gerçekleştirilmesinde kullanılması gerekecektir. Edinilecek taşınmazların bir kısmının Kooperatif mülkiyetinde bırakılması ve işletme Kooperatifine dönüşerek kira gelirleri ile masrafların karşılanmasında kullanılması düşünülebilir.

4- Kooperatifin tasfiyeye gitmesi durumunda; ortak alanların tapularının ortaklara hisseli tapular şeklinde verilmesi veya bu alanların satılarak %20 kurumlar vergisi ödendikten sonra kalan kısmın ortaklara kar dağıtımı şeklinde dağıtılması yoluyla olabilir. Bu durumda dağıtılan kar payından da %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapıp ödenmesi gerekecektir. Devam eden dava ve incelemelerinde bulunduğu dikkate alındığında bu seçeneğin en azından kısa vadede söz konusu olamayacağı anlaşılmaktadır.

IV. YÖNETİMİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE ÖNGÖRÜLER

Değerli Ortaklar, bu raporun detayındaki bilgiler ve Kooperatifimiz özelinde ve yaşanan tecrübeler birlikte Yönetimimizin değerlendirme, öneri ve öngörülerini şimdilik şu noktadadır:

1- Kooperatifimiz esasen, resmi tasfiye sürecine girmeden önce, tasfiye önündeki engelleri gidermeye çalışmaktadır.

2- Hukuki ve Mali davaları, mevcut kimliğimizle takip etmek ile tasfiye sürecinde takip etmek, hassasiyet ve takip yönünden farklı olacak, süreci sıkıntıya sokabilecektir. Bu sebepten, Kooperatif davaları gidişatının lehe yönelik olduğu belirginleştikten sonra, tasfiye sürecine gidilecektir.

3- Tasfiye sürecine alınmasına yönelik noktaya gelindiğinde, ortaklarımıza Genel Kurul öncesi, Tasfiye Hukuku açısından bilgilendirme notu iletilecek ve konu Genel Kurul toplantı gündemine alınacaktır.

Sonuç olarak:

Yönetimimiz, Kooperatifimizin geleceğine yönelik, Ortak lehine olabilecek bütün seçenek ve alternatiflere ilişkin çalışmaları uzman ve yetkin kişi ve kurumlar ile önceden yaparak, bütün faaliyet ve çalışmaları bu bilgilerin üzerine bina etmekte; hiçbir zaman gelişi güzel ve plansız faaliyet ve gayret olmamakta; Genel Kurula verilen bilgiler ve alınan yetkiler bu çalışmalara dayandırılmaktadır.

Sayın Ortağımız,

Genel Kurul toplantılarını dahi beklemeden, Kooperatifimizin faaliyet, iş ve işlemlerine yönelik; samimi, tenkit, eleştiri ve önerileriniz, memnuniyetle dikkate alınacaktır.

Sağlık ve esenlikler dileriz. 17.11.2025

Yönetim Kurulu Başkanı
Kenan ESEN