**S.S. YAKAKENT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ**



**KANAATİM ODUR Kİ, MUHAKKAK SURETTE BİRLEŞMEDE KUVVET VARDIR. KOOPERATİF YAPMAK, MADDİ VE MANEVİ KUVVETLERİ, ZEKA VE MAHARETLERİ BİRLEŞTİRMEKTİR. YOKSA BİR ZAYIF İLE BİR KUVVETLİNİN BİRLEŞMESİNDEN BAHSETMİYORUM. BİRLEŞMENİN BÖYLESİ ZAYIF OLANIN KUVVETLİYE ESİR OLMASI DEMEKTİR. ÜRETİCİLERİN BİRLEŞMESİNDEN ŞAHSİ MENFAATLERİNİN HALELDAR OLACAĞINI DÜŞÜNENLER TABİİ ŞİKAYET EDECEKLERDİR.**

**12 MART 2023**

**S.S. YAKAKENT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ**

 **YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORUDUR**

 **01.01.2022-31.12.2022**

**Sayın Başkan,**

**Değerli Genel Kurul Üyeleri,**

**Ticaret Bakanlığı Kooperatif ortaklarının ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların bilgilendirilmesini sağlamak amacı ile kooperatif genel kurul toplantısına sunulacak Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet raporunun hazırlanmasına ilişkin usul ve esaslar belirtilmiştir.**

**Ticaret Bakanlığının teşkilat ve görevleri hakkında kanunun 1163 sayılı kooperatif kanununun 86. Maddesinin 1. Fıkrası 5. Bendi hükmüne dayanılarak düzenlenen tebliğ dikkate alınarak aşağıdaki faaliyet raporu bilgilerinize sunulmuştur.**

 **NOT: Geçen yıl sunulan raporda sözü edilen konuların tekrar edilmesi ilgili tebliğden kaynaklanmaktadır.**

**A-) KOOPERATİF GENEL BİLGİLERİ:**

**KOOPERATİF ÜNVANI ……………….:** S.S.YAKAKENT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

**KOOPERATİFİN ESKİ ÜNVANI….......:** S.S. BANKSİS KONUT YAPI KOOPERATİFİ

**KOOPERATİFİN YAZIŞMA ADRESİ. .:** Yeni Mah. Yakakent Cad. Yakakent Sit.

 Camgüzeli Blok 24CA

 Yakacık-Kartal/İSTANBUL

**BAĞLI OLDUĞU TİC. SİCİL MEM…..:**İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

**TİCARET SİCİL NO ……………………:** 172222-119705

**BAĞLI OLDUĞU VERGİ DAİRESİ…...:** YAKACIK VERGİ DAİRESİ

**VERGİ NO ………………………………..:** 1400035442

**KUR. İZİN TAR. VE ONAY SAYISI …...:** 19.02.1980/404

**TİCARET SİCİL TESCİL TARİHİ …….:** 21.03.1980/15123

**TİC. SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO ..:** 04.HAZİRAN.1980

**KOOPERATİF TELEFON NO ………….:** 0216 309 62 30-0216 377 39 75

**KOOPERATİF e-posta ADRESİ ………...:** info@yakakent.gen.tr

**KOOPERATİF WEB SİTESİ ADRESİ….:** www.yakakent.gen.tr

**KOOPERATİF FAX NO ………………...:** 0216 452 09 23

**B-) YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ**

03.04.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda Kooperatifimizin 2021 mali yılı bilanço, gelir ve gider hesapları farkı, Yönetimimizin faaliyet raporu ile denetim kurulumuzun raporları ibra edilmiştir. 15.03.2020 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen yönetim ve denetim kurulu üyeleri;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1. Yönetim Kurulu** |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Görev** |  | **Huzur Hakkı** |
| 1-Mehmet Dok | Başkan | Emekli Banka Md. | 1.500,00 TL. |
| 2-Orhan Şirin | 2.Başkan | Emekli Banka Md. | 1.400,00 TL |
| 3-H. Hüseyin Ekici | Muhasip Üye | Emekli Banka Md. | 1.400,00 TL. |
| 4-Nilgün Kıralı  | Üye | Finans Yön. Emekli | 1.100,00 TL. |
| 5-S.Mehmet Uylukçuoğlu  | Üye | Emekli Banka 2.Md. | 1.100,00 TL. |
|  **TOPLAM** |  |  | **6.500,00 TL**. |
|  |

Bu ücretler vergiden muaf olduğundan vergi ödenmemektedir.

**2. Denetim Kurulu**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1-Aslı Alan Bahçeci  | Den. Kur. Üyesi  | Banka Müfettişi | 400,00 TL Aidat Muaf |
| 2-Şerife Türker | Den. Kur. Üyesi  | Emekli Banka 2. Md. | 400,00 TL Aidat Muaf |
| 3-Sebahattin Sevinç  | Den. Kur. Üyesi  | Em. Banka Kd. Muhasebeci | 400,00 TL Aidat Muaf |

**3-Personel Bilgileri**

2022 yılında kooperatifimizde bir muhasebe elemanı,3 teknik personel,7 adet temizlik elemanı mevcuttur. Bunlardan;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **Görev Dönemi**  | **Ünvanı** | **Aylık Brüt Ücreti** |
| 1-Saniye Şen | 01.01.2022-30.06.2022 | Muhasebeci | 6.000,00TL. |
|  | 01.07.2022-31.12.2022 | Muhasebeci | 7.500,00TL. |
| 2-Erkan Boztoprak | 01.01.2022-30.06.2022  | Atölye Şefi | 6.000,00TL. |
|  | 01.07.2022-31.12.2022  | Atölye Şefi | 7.500,00TL. |

Ücret almakta olup, diğer 9 elemanımıza yürürlükteki asgari ücret ödenmektedir.

Ayrıca çalışan tüm elemanlarımıza ücretleriyle birlikte aylık brüt 200,00 TL yemek,

200,00 TL yol, 80,00 TL yakacak yardımı yapılmakta, kasa ve ekipman sorumluluğu taşıyan elemanlarımıza da aylık brüt 300,00 TL sorumluluk tazminatı verilmektedir. Lojmanlarımızda oturan elemanlarımıza yol ve yakacak yardımı yapılmamaktadır.

Çalışanlara 2022 yılında brüt ödeme 877.006,26 TL.SGK işveren payı 162.862,50 TL., İşsizlik Sigorta İşveren Payı 15.889,05 TL, yemek, yakacak, yol, tazminat vs. tahakkukları yapılmıştır. Çalışanlarımızın Ücretleri Akbank Soğanlık şubesindeki hesaplarına gününde yatırılmış, SGK primleri ilgili kuruma gününde ödenmiştir.

**4. Faaliyet Dönemi İle İlgili Genel Değerlendirme ve** **Geleceğe Yönelik Beklentiler**

1. **Faaliyet Dönemi ile İlgili Genel Değerlendirme;**

Genel olarak site yol ve çevresi, apartman gibi ortak alanların temizliği ve bakımı, yine ortak alanların küçük çaplı tamir ve bakımı yönetimimiz kadrolarınca yapılmaktadır. İhtisas gerektiren teknik konular ilgili kurumlardan alınan hizmetlerle karşılanmaktadır. Bunlardan bazılarını şöyle zikredebiliriz;

1. Sözleşmeleri biten hizmet kuruluşlarıyla yeni sözleşmeler yapılmıştır.
2. Sitemiz asansörlerinden yedi adedinin iç kapılarının kullanıcı hataları nedeniyle devre dışı kalmış olmasından dolayı acilen Çetin Asansör firması ile 46.000.- TL bedelle kapıların yenilenmesi için sözleşme yapılmıştır.
3. Tüm çalışanlarımıza gerek yılbaşında gerekse Temmuz ayında asgari ücrete yapılan zamlar uygulanmıştır.
4. Açelya 2. Asansörün yıpranan flexble kablosunun değişimi 8.968.-TL bedelle sağlanmıştır.
5. Sitemiz 14 bloğunun merdiven boşlukları ve sahanlıklarının 33.240,60 TL. bedelle boya badana ve verniklenmesi yapılmıştır. İşçilik kendi elemanlarımızca ifa edilmiştir.
6. Sitemizde kullanılan Ofis muhasebe programı artık hizmet veremeyeceğini bildirerek yeni bir muhasebe programı kiralanmış faaliyete geçirilmiştir.
7. Sitemiz kalorifer sistemine ait arızalanan bir adet sirkülasyon, bir adet bina pompası 11.800.- TL bedelle tamir ettirilerek işletime alınmıştır.
8. Sitemiz plaka tanıtma sistemi artık miadını doldurmuş olup 4 kameralı yeni bir sistem 26.500.- TL bedelle alınarak işletime açılmıştır.

Asansörlerimizde TMMO tarafından tespit edilen hasar, eksiklikler ve yetersizlikler için (iç kapılar hariç) malzeme alınmış ve montajı öngörülen zamanda yaptırılarak mavi etiket alınması sağlanmıştır.

Bu arada tüm site genelinde asansör ve dairelerde 2.857 adet arıza ve şikâyete teknik elemanlarımızca hizmet götürülmüştür.

**MAL VARLIKLARIMIZ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ADA/PAFTA** | **CİNSİ** | **M²** |
| 780/213 | Arsa, ilkokul alanı | 4.115 m² |
| 895/53 | Arsa, sosyal tesis | 1.081 m² |
| 895/58 | Tarla | 26 m² |
| 780/216 | Tarla | 519 m² |
| 780/214 | Tarla | 343 m² |
| 780/219 | Mesken, Papatya 4 | 61 m² |
| 780/219 | Mesken, Orkide 3 | 76 m² |

Faaliyet dönemimiz içinde kendileriyle sözleşme yapılarak hizmet satın aldığımız kişi ve kurumlar sözleşme bedelleriyle aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **KİŞİ / KURUM** | **FAALİYET KONUSU** | **SÖZLEŞME TUTARI** |  |
| Av. Ali Alp | Hukuk İşlemleri | 2.250,00 TL  | (KDV Dahil) | Aylık |
| Hüseyin Engin | S. Mali Müşavir |  1.500,00 TL | (KDV Dahil) | Aylık |
| Akbel Güvenlik Ltd. Şti. | Site Güvenlik Hizmetleri | 10.608,06 TL  | (KDV Dahil) | Aylık / 1 kişi |
| Çetin Asansör | Asansör Bakım, Onarımı (28 asansör) |  6.720,00 TL  | (KDV Dahil) | Aylık  |
| Ofis Bilgisayar | Bilgisayar program sözleşmesi | 3.300,00 TL  | (KDV Dahil) | Yıllık |
| Alarko A.Ş. | Kalorifer Sistemi bakım sözleşmesi |  8.849,95 TL  | (KDV Dahil) | Yıllık |
| Licom Bilgisayar | Yazıcı, Fotokopi, Faks, hizmeti |  354,00 TL | (KDV Dahil) | Aylık |

2022 yılında alınan 51 adet karar yönetim kurulumuzca oy birliği ile alınmıştır.

1. **Geleceğe Yönelik Beklentiler;**

Sayın ortaklarımız; burada belirttiğimiz ve belirtemediğimiz hizmetlerin korunup kollanması şarttır. Verilen her türlü hasar ve zarar ziyan siz ortaklarımıza önemli bir maliyet yüklemektedir. Yapılan her iyileştirme siz ortakların site dahilinde rahat ve huzur içinde yaşamanızı sağlamak ihtiyacından doğmaktadır. Sayın ortak ve sakinlerimizin yapılanların korunmasında daha duyarlı davranmalarını bekliyoruz.

1. Sitemizde otopark sıkıntısı hat safhadadır.Yönetim planımıza göre asıl olan her dairenin arsa payıdır.Yani bir daire bir otomobildir. Sakinlerimizin bu kurala uymaları ve otopark çizgilerine riayet etmeleri dileğimizdir..
2. Daire ve site içinde hayvan beslemek komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kurallarına ve hayvan hakları kanunu ve yönetmeliğine aykırı olmamak koşulu ile mümkündür. Bu kurallara uyulması dileğimizdir.
3. Asansör kullanımına özen gösterilmelidir.Zira T.M.M.O’ nın tespitlerine göre önemli pek çok arıza asansörlerin hatalı ve amaç dışı kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Asansör kabinlerine çağrı butonlarına ve kabin içindeki diğer butonlara zaman zaman kasıtlı olarak zarar verilmektedir. Dezenfektan spreyi, kolonya ve ıslak mendil kullanılarak elektronik panolara zarar verilmektedir. Asansörlere verilen her zarar siz değerli site sakinlerine önemli bir maliyet yüklemektedir.Asansörlerin korunup kollanılmasını bekliyoruz

**C-) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:**

1. Mali durum ve muhasebe işlemlerimiz ekte sunulan Bilanço, Gelir-Gider Fark hesabı tabloları ile detaylı bir şekilde belirtilmiştir.
2. Kooperatifler kanunu gereği tutulan kanuni defterler;

-Yevmiye Defteri

-Defter-i Kebir

-Envanter Defteri

-Kooperatif Ortaklar Defteri

-Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri

-Yönetim Kurulu Karar Defteri

İş bu defterlerin tamamının açılış ve kapanış kayıtları gününde noter onayından geçirilmiştir.

Gerek mükellef gerekse sorumlu olduğumuz vergi resim ve harçlar gününde ilgili vergi dairesine yatırılmıştır. Hesap döneminde hiçbir bankadan kredi kullanılmamıştır. Kooperatifimiz Yakacık Kurumlar Vergi Dairesinin 1400035442 sicil no.lu mükellefidir.

Hesap dönemi içerisinde site faaliyetlerine ilişkin toplam 4.923.881,41 TL tahsilat buna karşılık 5.190.318,41 TL. ödeme gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurulumuzun kabul ettiği 2022 yılı aidatları toplamı 2.921.460,00 TL olup buna karşılık 3.261,236,41 TL gider gerçekleşmiştir. Görüldüğü üzere arada 339.776,41 Tl . fark vardır.Bu fark büyük ölçüde Temmuz 2022 ayında asgari ücrete yapılan zammın personel giderleri.güvenlik giderleri ve sair giderlerde artışlardan kaynaklanmıştır. Bu nedenle yıl içinde daire başı 500,00 TL.avans istenmek mecburiyetinde kalınmıştır. Meydana gelen bu fark gecikme tazminatları, kira gelirleri ,fon ve diğer faiz gelirlerinden ve istenen avansdan karşılanmıştır. Yıl içinde çalışanlarımız için ayda 6.000.-TL. kıdem tazminatına fon ayrılmaktadır. Halen bu fonda 188.048,63. TL. bakiye bulunmaktadır. Çalışanlarımızın kıdem tazminatı tutarı her yıl üstüne koyarak artmakta olup,yıl içinde bu nedenle ayrılan rakam ödemek yükümlülüğünde olduğumuz rakamın çok küçük bir bölümünü ancak karşılayabilmektedir. Fark üyelerimizce takviye edilerek kapatılmalıdır.

Kooperatif kanadında ise kurumlar vergisi düşüldükten sonra 160.770,82 TL Gelir, 151.071,00 TL gider oluşmuştur.

**Kooperatifimiz Kira Gelirleri**;

|  |  |
| --- | --- |
| Market Kirası Yıllık | 25.500,00 TL |
| Kuaför Salonu Kirası Yıllık | 19.036,02 TL |
| Orkide Blok 2 No.lu Daire Kirası Yıllık | 14.745,80 TL |
| Manav Ercan Yöndem Yıllık | 9.500,00 TL |
| Oto Yıkama Mehmet Gül Yıllık | 28.474,56TL |
| Papatya Blok 4 no.lu Daire Kirası Yıllık | 19.491,53 TL |
| Barış Bahçeci Açelya Blok Yıllık | 9.000,00 TL |
| Akbank ATM Kirası | 10.375,00 TL |
| Duygu Meriç Hanımeli Blok Yıllık | 14.000,00 TL |
| **TOPLAM** | **150.122,91 TL** |

Kalemlerinden oluşmaktadır.

Bu gelirler Kooperatif Avukatı ve Mali müşavir ücretleri, sitemiz ortak alanlarının ihtiyaçları, demirbaş alımı, tamir ve bakımları, Emlak vergileri, noter harçları, sigorta giderleri ve genel kurul giderlerinde kullanılmaktadır.

Tüm bu hususlarla ilgili bilgiler detaylı bir şekilde gelir-gider farkı hesaplarında mevcuttur.

2022 yılına ait Bilanço ve Gelir-Gider farkı hesaplarını içeren tablolar Genel Kurul Toplantısından önce çağrı mektubu ekinde elden ve taahhütlü olarak tüm ortaklarımıza gönderilmiştir.

**D-) ORTAKLIK İŞLEMLERİ:**

612 ortaklık payı olan kooperatifimizin 610 payı ortaklarımız, 2 adet payı ise kooperatif üzerinde bulunmaktadır. Yıl içinde hisse devri yapanlar güncel olarak, Kooperatifimizin ortaklar defterine Yönetim Kurulu kararı alınarak işlenmektedir.25 ortağın daire satışı veya mirasçılık nedeniyle ortaklıktan çıkarılması ve 25 yeni malikin ortaklığa kabulü sağlanmıştır. Bu ortaklar;

 **Devreden** **Devralan**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ortak No** | **Adı Soyadı** | **Ortak No** | **Adı Soyadı** | **Yön.Krl.Trh /No.** |
| 1426 |  M.Bülent Şirin | 1489 |  Sevnur Y.Dodan  | 17.01.2022/05 |
| 401 |  Halit N. Tosun | 1490 |  Selahattin Temel  | 17.01.2022/05 |
| 1022 |  Nuran Gülşen | 1491 |  Caner Gülşen  | 17.01.2022/05 |
| 740 |  M.Veysel Öğünç  | 1360 |  Hüsniye C. Keskin  | 0102.2022/07 |
|  942 |  Erdoğan İlter  | 1469 |  Semiha Koçiğit  | 14.04.2022/16 |
| 1371 |  Aysel Özçelik  | 1492 |  Hatice Şentürk  | 18.04.2022/17 |
| 844 |  Semih Karahan  | 1493 |  Soner Özcan  | 18.04.2022/17 |
| 1178 |  Hülya Yavaş  | 1494 |  Funda Bayramoğlu  | 18.04.2022/17 |
| 1199 |  Battal Arslan  | 1495 |  Döne Hatun Ertürk  | 18.04.2022/17 |
| 583 |  M.Yaşar Nacar  | 583 |  E.Bülent Nacar  | 05.05.2022/18 |
| 1051 |  Samim Dilsiz  | 1496 |  Zeki Şimşek  | 16.06.2022/26 |
| 1083 |  Ufuk Kumru  | 1497 |  Ömer Yücearda  | 16.06.2022/26 |
| 1412 |  Nermin Ercik  | 1498 |  Hüseyin Çağlıyan  | 16.06.2022/26 |
| 1472 |  Muhsine İ. Eroğlu  | 1472 |  A.İbrahim Kurdak  | 04.07.2022/28 |
| 642 |  U.Koray Atmanoğl  | 1499 |  Nuran İnce  | 08.08.2022/33 |
| 1478 | Erdal Akbayır | 1500 | Eren Akbayır | 10.08.2022/35 |
| 470 | Salih Köse | 858 | Ayşe yağız | 13.09.2022/37 |
| 1481 | Sevim Beltır | 1501 | Betül Pillay | 14.09.2022/38 |
| 978 | G.Sevil Kayabaşı | 1502 | Ferda Kılıç | 14.09.2022/38 |
| 1257 | Nevzat Ünal | 1503 | Z.Merih Ünal | 21.12.2022/44 |
| 357 | Nuran Tetik | 357 | Fırat Kaya | 26.12.2022/48 |
| 999 | Işık Karataş | 1424 | Hasan Doğru | 30.12.2022/51 |
| 838 | A.Yüksel Türker | 838 | Yasemin Türker | 10.05.2022/19 |
| 1331 | Elfide Ceylan | 1504 | Hasan Ceylan | 21.12.2022/44 |
| 580 | Yakup Demircan | 1505 | Süzen demircan | 21.12.2022/44 |

Şeklinde gerçekleşmiştir.

2022 Yönetim yılı için genel kurulca belirlenen aidat miktarları;

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 61  | m² | = | 15  | Daire | x | 355,00 TL | 5.325,00TL |
| 76  | m² | = | 42  | Daire | x |  365,00 TL  | 15.330,00TL |
| 97  | m² | = | 557  | Daire | x | 400,00 TL | 222.800,00TL |
|  |  |  |  |  |  | **TOPLAM** | 243.455,00TL | Aylıktır. |

Dönem içinde aidat, doğalgaz ve sair 4.923.881,41 TL tahsilat yapılmış olup, yıl sonu itibariyle dairelerden 519.598,25 TL alacağımız bulunmaktadır.

Ortaklarımızın geç ödedikleri aidat ve yakıt paralarına yasal aylık %5 gecikme faizi uygulanmaktadır.

Tahakkuk eden faiz miktarı 33.556,49 TL’dir.

**E-ARSA, İNŞAAT VE FERDİLEŞME**

Arsa ve inşaatla ilgili olarak herhangi bir faaliyetimiz bulunmamaktadır.

**F-) HUKUKİ FAALİYETLER BÖLÜMÜ:**

 Hesap dönemimiz içinde; vefat eden bir ortağımızın varislerine icra takibi yapılmıştır.

Varisler borca itiraz ettiklerinden İtirazın İptali davası açılmış olup,dava devam etmektedir.

Borcundan dolayı icraya verilen daire,

1- K-22 Ayşe Samiye Akıncı varisleri: 20.736,32 TL. Takip devam etmektedir.

Yıl içinde takip edilen davalar şöyledir.

**2**-Kartal 1. Ağır Ceza Mahkemesinde eski muhasebe elemanı İnci Kaşkaloğlu hakkında 2010/132 Esas No ile açılan zimmet davasına ait duruşmalara girilerek konu yakından takip edilmektedir.22.09.2022 tarihli 39. Celse tutanağında aşağıdaki karar alınmıştır.

1-Sanık hakkında mahkememizce çıkarılan, 09.09.2016 tarihli yakalama emrinin kaldırılmasına,

2-Sanığın 5271 Sayılı CMK nun247/1madfdesi gereğince kaçak sayılmasına, 5271 sayılı CMK nun 248/5 maddesi gereğince sanığın tutuklanmasına yönelik yakalama emri çıkarılmasına , bunun için ilgili yerlere yazı yazılmasına,

5-27 sayılı CMK nun248/1maddasi uyarınca sanığın Türkiye de bulunan mallarına hak ve alacaklarına el konulmasına bu amaçla ilgili yerlere yazı yazılmasına ,

4-Bu nedenle duruşmanın 02.02.2023 günü saat 11:15’e alınmasına itiraz yolu açık olmak üzere oy birliği ile karar verildi denilmiştir.

Dava Avukatımız Ali Alp tarafından takip edilmektedir.

Bu vesile ile yapılan bu Genel Kurul’da alınacak kararların hayırlı olmasını diler,

Saygılarımızı sunarız. 10.02.2023

**Mehmet Dok Orhan Şirin Hasan Hüseyin Ekici Yön. Kur. Başkanı Yön. Kur.2.Başkanı Muhasip Üye**

 **Nilgün Kıralı Satı Mehmet Uylukçuoğlu**

 **Yön. Kur. Üyesi Yön. Kur. Üyesi**