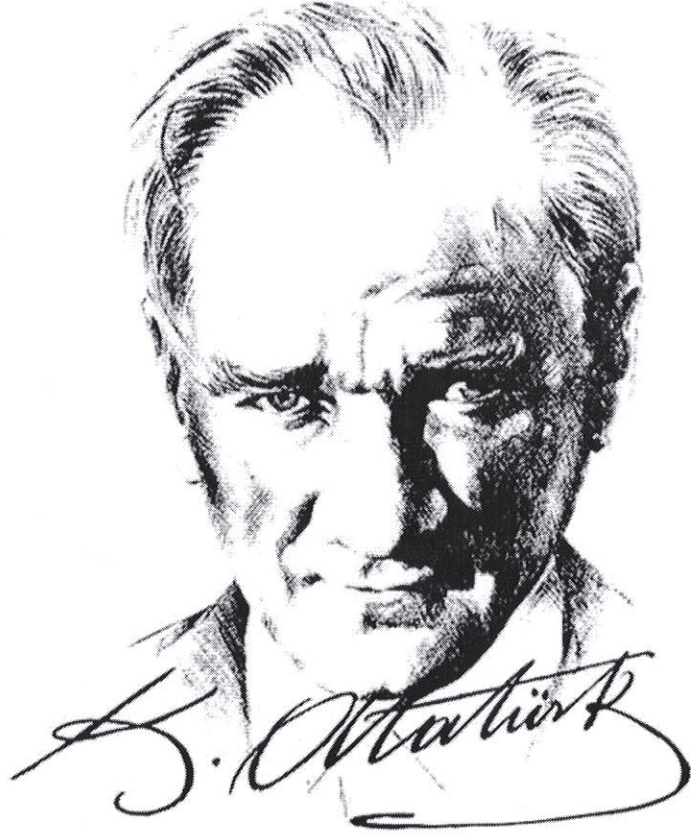


S.S. YAKAKENT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ



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.

16 MART 2025

YÖNETİM KURULU 2024 YILI FAALİYET RAPORU

A. GENEL BİLGİLER

- a) Kooperatifin adı :S.S. Yakakent Site İşletme Kooperatifi
b) Kuruluş bilgileri : 19.02.1980 tarih ve 15123 sayılı Ticaret Sicil Tescili
c) Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası : 04.06.1980 / 172222-119705
d) Adresi : Yakacık Yeni Mah. Yakakent Cad. No:24C Yakakent Sitesi Camgüzeli Blok Kartal/İstanbul
e) Telefon/Faks Numaraları : 0216 309 62 30 - 0216 377 39 75 – 0216 452 09 23 (faks)
f) Web adres ve elektronik posta: www.yakakent.gen.tr / info@yakakent.gen.tr+ Kooperatifimiz Yakacık Kurumlar Vergi Dairesi'nin 1400035442 sicil nolu mükellefidir.

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1) 2024 yılı içerisinde görev yapan Yönetim Kurulu üyeleri şu şekildedir:

Yönetim Kurulu Üyesi	Ünvanı	Görev Dönemi	Yıllık Ödemeler Toplamı
Aslı Alan Bahçeci	Başkan	01.01.2024-31-12-2024	36.000,00.-TL
Erengül Güven	Başkan Yrd.	01.01.2024-31-12-2024	32.400,00.-TL
Aysun H.Civelek Keskin	Muhasip Üye	01.01.2024-31-12-2024	32.400,00.-TL
Gamze Çifterler	Üye	01.01.2024-31-12-2024	27.600,00.-TL
Mehmet Fırat Kaya	Üye	01.01.2024-31-12-2024	27.600,00.-TL

2024 yılında Yönetim Kurulu'na ödenen huzur hakları için aylık 1.834,02 TL gelir vergisi, 92.80.- TL damga vergisi ödenmiştir.

2) 2024 yılı içerisinde görev yapan Denetim Kurulu üyeleri şu şekildedir:

Denetim Kurulu Üyesi	Ünvanı	Görev Dönemi
Mehmet Dok	Başkan	01.01.2024-31-12-2024
Orhan Şirin	Üye	01.01.2024-31-12-2024
Nilgün Kırılı	Üye	01.01.2024-31-12-2024

Denetim kurulu üyeleri aylık aidat ödemesinden muaftırlar.

3) 2024 yılı içerisinde görev yapan personel ve ödeme bilgileri şu şekildedir:

31.12.2024 tarihi itibarıyla görev yapan 1 muhasebe, 2 teknik ve 7 temizlik olmak üzere 10 personelimiz mevcuttur. Muhasebe ve teknik personelimizin aylık toplam brüt ücreti 96.000 TL'dir. Temizlik personeline ise asgari ücret üzerinden ödeme yapılmaktadır (brüt 20.002,50 TL). Personelle aylık 2.000,00 TL yemek bedeli ve 600,00 TL yol yardımı verilmiştir. Lojmanda oturan iki personelimize yol yardımı ödenmemektedir.



Ramazan Bayramı'nda personele kişi başı 1.000 TL, Kurban Bayramı'nda kişi başı 1.200 TL, Ağustos ayında kişi başı 3.000 TL, yılbaşında kişi başı 3.000 TL market kartı verilmiştir. Personele Mayıs ayında yazlık giyim toplam KDV dahil 10.119,35 TL, Aralık ayında kışlık giyim toplam KDV dahil 21.740,97 TL bedel ile satın alınmıştır.

Personelin maaşları Akbank Soğanlık Şubesi'ndeki hesaplarına gününde yatırılmış, personelin SGK primleri de gününde ödenmiştir.

4) Faaliyet dönemiyle ilgili genel değerlendirme:

2024 yılı faaliyet dönemindeki rutin ve öne çıkan konular şu şekildedir.

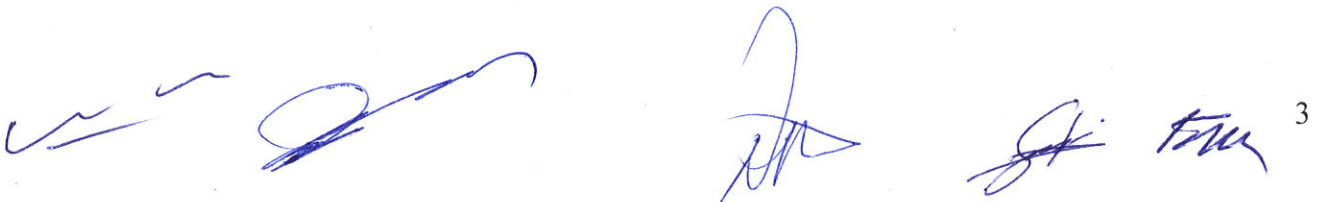
Hizmet Alınan Kişi ve Kuruluşlar:

Kooperatif ve site faaliyetlerine yönelik olarak hizmet alınan kişi ve kuruluşlar ile yapılan sözleşme bilgileri aşağıdaki şekildedir:

Hizmet Alınan Kişi/Kurum	Faaliyet Konusu	Güncel Sözleşme Dönemi	Aylık Hizmet Bedeli- Aralık 2024 (KDV dahil)	Ücreti Ödeme Sıklığı
Ahenk Güvenlik Ltd. Şti.	Site güvenlik hizmeti	04.04.2023-04.04.2024	275.066,95 TL	Aylık
Anadolu Terra Özel Güvenlik Hizm. A.Ş.		05.04.2024-31.03.2025	340.000 TL	
Çetin Asansör Mustafa Çetinel	Asansör bakım onarımı	01.01.2024-31.03.2024	16.125 TL	Aylık
		01.04.2024-31.03.2025	25.000 TL	
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	Doğalgaz kazan bakımı	01.02.2024-01.02.2025	84.096 TL	Yılda 2 kez
Apsiyon Bilişim Sistemleri San. Tic. A.Ş.	Bilgisayar programı sözleşmesi	01.12.2022-31.12.2025	Ocak-Kasım: 5.732,30 TL	Aylık
			Aralık: 8.428,99 TL	
Avukat Ali Alp	Hukuk işlemleri	01.01.2024-31.03.2024	5.100 TL	Aylık
		01.04.2024-31.03.2025	15.000 TL	
Mali Müşavir Mustafa Güloğlu	Mali müşavirlik	01.01.2024-31.03.2024	3.500 TL	Aylık
		01.04.2024-31.03.2025	5.000 TL	
LicomPrint-Yahya Kemal Gürbüz*	Yazıcı, faks hizmeti	01.01.2024-31.03.2024	660 TL	Aylık
Uyumsoft Kurumsal İş Sistemleri ve Teknolojileri A.Ş.**	E-defter ve e-arşiv hizmeti (2025 yılı için)	25.12.2024-31.12.2025	10.200 TL	Yıllık

*: Yazıcı kiralama uygulaması terkedilerek 27.03.2024'te yazıcı satın alınmıştır.

** : Uyumsoft ile 2025 yılı için sözleşme imzalanmış, ödemesi 25.12.2024'te yapılmıştır.



Ahenk Güvenlik firması ile sözleşme Mart 2024'te sonlandırılmış, Nisan 2024 itibari ile Anadolu Terra Güvenlik ile çalışılmaya başlanmıştır. Hizmet alımı yapılan kuruluşlara, muhasebe alanında e-deftere geçişi zorunlu kılan yasal düzenleme kapsamında ilave olmuştur. Uyumsoft firmasından 2025 yılı için hizmet satın alınmış, ödemesi Aralık 2024'de yapılmıştır.

Kira gelirlerimiz:

Yıl içinde gayrimenkullerimizin kiralanması sonucu toplam 494.786,03 TL net kira geliri oluşmuştur.

Kiralık Yer	Dönemi	Aylık Net Kira-KDV/Stopaj Hariç (TL)	Yıllık Toplam Net Kira (TL)
Papatya 4 nolu Daire	Ocak-Temmuz	5.850,00	89.491,65
	Ağustos-Aralık	9.708,33	
Orkide 2 nolu Daire	Ocak-Şubat	2.118,64	75.737,28
	Mart-Aralık	7.150,00	
Market *	Ocak-Eylül	2.500,00	22.500,00
	Aralık	15.000,00	15.000,00
Kuaför	Ocak-Aralık	6.666,67	80.000,04
Oto Yıkama olarak kullanılan arsamız**	Ocak-Haziran	4.237,29	75.423,72
	Temmuz-Aralık	8.333,33	
Manav olarak kullanılan arsamız	Ocak-Nisan	3.000,00	48.666,64
	Mayıs-Aralık	4.583,33	
Akbank ATM kurulu arsamız***	Ekim 2024-Ekim 2025		28.125,00
Hanımeli Ofis Alanı	Ocak-Ağustos	2.350,00	34.300,00
	Eylül-Aralık	3.875,00	
Açelya Bodrum Kat	Ocak-Ekim	1.929,17	25.541,70
	Kasım-Aralık	3.125,00	
Toplam:		71.451,76	494.786,03

*: Market kiracısı Enes Aydoğdu 2024 yılında 9 ay faaliyet göstermiş, Eylül ayı kirasını 2025 yılında ödemiştir.

Enes Aydoğdu ile 30.09.2024 itibariyle kira sözleşmesi sonlanmış, Furkan-Faruk Kaleli ile 15.12.2024'de sözleşme imzalanmıştır.

** : Oto yıkama 2024 yılına ait Kasım-Aralık kiralarnı Şubat 2025'de ödemiştir.

*** : ATM yerinin kira ödeme sıklığı yıllıktır.

Önemli Harcamalar:

Toplam demirbaş alım ve demirbaş bakım onarım ve bina bakım onarım giderlerimiz 1.010.680,04 TL'dir. Binalarımızın yaşlanmış olması bu alandaki giderlerimizi artırmaktadır. Örneğin, kış aylarında ısınma hizmetinin sürekliliğinin sağlanabilmesi amacıyla doğal kazanları için Papatya kazanında dilimi yaptırılması ve montajı için 79.680.-TL; bir önceki yıl satın alınan ve yedekte olan dilimin Hanımeli kazanına montajı için 18.000,00 TL ödenmiştir. Yine kazanların çalışmaları ile ilgili önemli olan sirkülasyon pompalarının 4 adedinin tamiri için 55.000 TL ödeme yapılmıştır.



Bloklarımızda toplam 28 asansör bulunmakta olup, asansörlerimiz binalarımız ile yaşıttır. Yıpranma ve kullanıcı hatalarından kaynaklı arızalar meydana gelmektedir. Bu arızaların giderilmesi ve rutin bakımlar sırasında tespit edilen noksanlıkların tamamlanması kapsamında yıl içinde toplam 285.812,40 TL ödenmiştir.

Geleceğe Yönelik Beklentiler

Sitemizdeki hizmetlerin sürdürülebilmesi için çeşitli mal alımları yapılmaktadır. Sitemiz ortak mallarına bilinçli veya dikkatsizlikten kaynaklı olarak, hasar verilmesi aynı malın yeniden satın alınmasını gerektirmektedir. Özellikle asansörlerin hatalı kullanımı yüksek tutarlarda maliyete sebep olmaktadır. Sitemizin bekleyen diğer ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için kaynaklarımızın israf edilmemesi gerekir, bu da hepimizin bilinçli hareket etmesi ile mümkündür.

Birlikte yaşadığımız sitemizde ortak yaşamı daha sağlıklı ve huzurlu sürdürebilmek için hepimizin kurallara uyması ile mümkündür.

- Sitemiz otopark alanlarının kısıtlı olması nedeniyle Mart 2023'te yapılan Genel Kurul'da alınan her daireye bir otomobil kaydedilmesi, büyük araçların site içine giriş yapmaması, yalnızca kayıtlı olan araçlar ile siteye giriş yapılması kurallarına riayet edilmesi, böylelikle otopark alanlarımızın hakkaniyetli kullanımının sağlanması,
- Otopark yerlerindeki park çizgilerine özen gösterilerek park edilmesi, göbeklere ve duba konulan yerlere park edilmemesi,
- Yük asansörü niteliği taşımayan asansörlerimizde büyük çaplı eşya taşınarak can ve mal kaybı riski doğuracak bir arızaya sebebiyet verilmemesi, asansör kullanımlarına dikkat edilmesi,
- Dairelerde ve apartman içlerinde komşularımızı rahatsız edecek seviyede gürültü yapılmaması,
- Sitemiz ortak alanlarında gezdirilen evcil köpeklerin dışkılarının hayvan sahibi sakin tarafından bekletilmeden kaldırılması, kedi beslemelerinin kedi evinde yapılması,
- Apartman içlerine hayvan alınarak binaların kirletilmesine sebebiyet verilmemesi,
- Balkon ve pencere kenarlarında düşme riski olacak şekilde saksı bulundurulmaması

önemlidir.



C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

2024 yılında;

Kooperatif tarafında; kira gelirleri ve bankadaki yatırım fonumuzdan toplam 561.530,06 TL gelirimiz olmuştur. Toplam giderimiz ise 493.605,43 TL olup, bu giderler ağırlıklı olarak emlak vergisi, avukat ücreti, kooperatife ait dairelerin bakım onarımı, mali müşavir ücretinden oluşmuştur. Oluşan 67.924,63 TL brüt kardan %25 kurumlar vergisi tutarı olan 16.981,16 TL düşüldüğünde 50.943,47 TL net kar oluşmuştur.

Dönem içinde banka kredisi kullanılmamıştır. Kooperatifin yasal kurumlara herhangi bir borcu bulunmamaktadır. Ödemekle yükümlü olduğumuz vergi, resim ve harçlar gününde ilgili vergi dairesine yatırılmıştır.

Site tarafında; 2024 yılı toplam aidat tutarı 11.003.880 TL'dir. Toplam giderimiz 15.292.402,34 TL olup, bundan ödenmesine aracılık ettiğimiz 3.057.493 TL yakıt tutarı düşüldüğünde 12.234.909,34 TL gider gerçekleştiği görülmektedir. Toplam giderle aidatlar (sitenin gelirleri) arasında oluşan fark 1.231.029,34 TL'dir. Bu eksik tutarın karşılanmasında, yatırım fonu geliri, vadeli mevduat faiz geliri, gecikme faizi geliri ve diğer gelirlerden (reklam, depo kiralari, Camgüzeli salon kirası, su tasfiyesi vb.) yararlanılmıştır.

Sitenin 31.12.2024 itibariyle vadesi gelmemiş faturalardan kaynaklı toplam borcu 476.824,40 TL'dir. (Bu faturalar 2025 yılında fatura tarihlerinde ödenmiştir.)

Faaliyet döneminin gerçekleşen bütçesi, tahmini bütçe ile karşılaştırıldığında tahminlerin gerçekleşmediği ve tahminde sapma meydana geldiği görülmektedir. 2024 yılında devam eden yüksek enflasyon nedeni ile yapılan bütçe tahminleri, aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere, belirli kalemlerde yetersiz kalmıştır. Genel gider toplamında %5,86 oranında bir sapma meydana gelmiştir.

Gider Türü	2024 Tahmini Bütçe (TL)	2024 Gerçekleşen Bütçe (TL)	Fark (TL)	Tahmini Bütçeye Göre Fark Yüzdesi (%)
Personel Ücretleri:	3.822.000,00	4.063.413,26	-241.413,26	-6,32
Kıdem İhbar Tazminatı Karşılığı:	360.000,00	360.000,00	0,00	0,00
Yönetici ve Denetçi Giderleri:	225.000,00	231.921,86	-6.921,86	-3,08
Güvenlik Ücretleri:	4.680.000,00	4.560.638,95	119.361,05	2,55
Elektrik Giderleri:	744.000,00	800.217,22	-56.217,22	-7,56
Asansör Giderleri:	600.600,00	646.613,40	-46.013,40	-7,66
Genel Bakım Onarım Giderleri:	516.000,00	636.759,36	-120.759,36	-23,40
Çeşitli Giderler*:	372.000,00	562.254,40	-190.254,40	-51,14
Demirbaş Giderleri:	180.000,00	244.242,90	-64.242,90	-35,69
Dışardan Sağlanan Hizmetler**:	50.160,00	120.683,15	-70.523,15	-140,60
Toplam:	11.549.760,00	12.226.744,50	-676.984,50	-5,86

*: Temizlik malzemesi, bilgisayar bakım onarım, kırtasiye vb.
**: Telefon/SMS, posta, ulaşım vb.

Yasal defterlerimizin tamamının gerekli açılış-kapanış kayıtları için zamanında noter tasdikleri yaptırılmıştır. Demirbaşlarımızın amortisman karşılıkları ayrılmaktadır.

Ç) ORTAKLIK İŞLEMLERİ :

1) Mevcut Ortak Sayısı : 584

-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı : Hisse devri yolu ile 12 ortak çıkarılmış, yerlerine 12 ortak kaydedilmiştir.

2) Genel kurulca belirlenen ve tahakkuk eden aidat miktarı : 10.03.2024 tarihindeki Genel Kurul kararı ile 97 metrekare daireler için 1.550 TL, 76 metrekare daireler için 1.420 TL, 61 metrekare daireler için 1.400 TL aidat belirlenmiştir.

-Ortaklardan yapılan tahsilat : 11.003.880,00 TL

-Ortakların aidat ve doğalgaz borcu : 174.057,21 TL

3)Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı ile usul ve esaslar: Gecikmeli yapılan ödemelerden %5 gecikme faizi tahsil edilmektedir.

-Gecikme cezası tahsilat miktarı : 130.716,14 TL

4)Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir:

612 ortaklık payı olan kooperatifimizin 610 payı ortaklarımızın, 2 adet payı ise kooperatifimiz üzerinde bulunmaktadır. Yıl içinde hisse devri yapanlar güncel olarak kooperatifimizin ortaklar defterine Yönetim Kurulu kararı alınarak işlenmektedir.

5) Çıkarılan ortaklar: Devir haricinde çıkarılan ortak bulunmamaktadır.

6) Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler: -



7

D) HUKUKİ FAALİYETLER :

- 1)Genel Kurul Kararları ve ihraç kararlarına karşı açılan davalar : Bulunmamaktadır.
- 2)Kooperatif ile ilgili devam eden ve sonuçlanan davaların mahkeme ve dosya numaraları :

Davacı	Dava Konusu	Davanın Görüldüğü Mahkeme	Dosya No	31.12.2024 İtibariyle Durum
S.S. Yakakent Site İşletme Kooperatifi	Kooperatifin eski muhasebe elemanı İnci Kaşkaloğlu hakkında kooperatif hesaplarından zimmetine para geçirme suçu nedeni ile açılan zimmet davasıdır.	İstanbul Anadolu 1. Ağır Ceza Mahkemesi	2010/132 Esas	Yıl içinde 15.02.2024, 04.07.2024 ve 05.12.2024 tarihlerinde 3 duruşma gerçekleşmiş olup, kararlarda değişme olmamıştır. 05.12.2024 tarihinde yapılan son duruşmada da, önceki celselerde olduğu gibi, sanık hakkındaki yakalama kararının devamına, infazının beklenmesine, yakalandığında dosyanın günsüz olarak ele alınmasına karar verilmiştir. Duruşma 27.03.2025 tarihine bırakılmıştır.
Hülya Kuru	Dairesinde 2016 yılında gerçekleştiği iddia edilen hırsızlık ile ilişkili olarak kooperatif yönetimine açılan davadır.	İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesi	2023/150 Esas	Dava 24.01.2024 tarihinde sonuçlanmış olup, davacının zararının 5.000 TL olduğu, bu tutarın davalıdan alınarak davacıya ödenmesine karar verilmiştir. Bu tutar, faizi, avukatlık ücretleri, dava-mahkeme masrafları toplam 17.240 TL olup, o dönem site güvenliğini sağlayan Ahenk Güvenlik Ltd. Şti.'nden tahsil edilerek ödenmiştir.
S.S. Yakakent Site İşletme Kooperatifi	Vefat eden bir malikin varisleri hakkında 20.09.2022 tarihinde başlatılan icra takibine karşı, bir varis tarafından açılan borca itiraz davasıdır.	İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi	2023/184 Esas	Söz konusu borca yapılan itiraz için 16.01.2023 tarihinde Kooperatifimiz tarafından itirazın iptali davası açılmış ve 20.10.2023 tarihinde yapılan son duruşmada dosyaya bilirkişi ataması yapılmaması kararı alınmıştır. Bilirkişi raporu 17.05.2024 tarihinde tamamlanmış olup, 21.05.2024 tarihli celsede, söz konusu raporun mahkeme tarafından taraflara tebliğine ve bazı ek bilgi/belgelerin talebine karar verilmiştir.

- 3) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyuruları: Bulunmamaktadır.

Bu rapor kooperatifin 01.01.2024-31.12.2024 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

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

Saygılarımızı sunarız.

Aslı Alan Bahçeci

Erengül Güven

Aysun H. Civelek
Keskin

Gamze Çifterler

M. Fırat Kaya

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu 2.
Başkanı

Muhasip Üye

Yönetim Kurulu
Üyesi

Yönetim Kurulu
Üyesi