

## **S.S FEZA KONUT YAPI KOOP. 2012 YILI FAALİYET RAPORU**

Göreve geldiğimiz 15 Nisan 2012 tarihinden hemen sonra siteye gidilmiş yaz sezonundan önce, alınması gerekli olan malzemeler ,geçici işçi olarak çalıştırılacak işçilerin tespiti , sitemizde emniyet tedbirlerinin ne şekilde sağlanacağı, gerekli inşaat çalışmalarının neler olacağı konusunda yerinde tespit çalışması yapılmıştır.

Bilindiği üzere yaz aylarında sitemizde nüfusu yoğunluğu artmış olduğundan plaj ve gazinoda kullandığımız malzemelerin yetersiz olduğu ve kullanma esnasında bazı hasarlar olduğundan plaj ve gazinonun ihtiyaçları dikkate alınarak masa,sandalye,şezlong,çöp bidonu ve 80 adet sandalye minderi satın alınmıştır.19.04.2012 tarihli gündem maddesinde sitemizde çok hırsızlık olayı olduğundan alınması gereken emniyet tedbirleri için ,kamera sisteminin kurulması ve özel güvenlik şirketiyle anlaşma sağlanması gündeme getirilmiş,fakat bu tekliflerimiz genel kurulumuzca red edilmiş olduğundan dolayı yönetim kurulumuz emniyet tedbirlerinin nasıl sağlanacağı konusunda araştırma yaparak,sitemizdeki dört ana girişin bariyerlerle kapatılması ,bekçi kulübesinin Maya Sitesi yakınındaki yola taşınması ,gece bekçilerinin arttırılması ve alınacak olan golf arabası ile de gece devamlı olarak işçilerimiz tarafından devriye gezerek şimdilik sitemizi emniyet altına alınması uygun görülmüştür.Alınan bu önlemlerden sonra herhangi bir hırsızlık olayı olmamıştır.

Güney tarafında kullandığımız gazinonun ihtiyaçlarımızı karşılayacak şekilde ,demir kafesin tamamen sökülmesi çay ocağı,fırın ,mutfak ,iki wc arkadaki betonarme duvarın yıkılıp bu gazinonun arka kısmında bulunan yola kadar genişletilmesi ve batıya doğru 5 metre daha uzatılmasını kapsayacak şekilde taslak proje yaptırılmıştır.Mevcut gazinonun yer durumuna göre yeşil alan üzerinde ve sorumluluğun Milas Belediyesine ait olması ,genel kurulumuzca alınan karar gereğince özel idareden ve belediyeden izin alınmak kaydıyla inşaatın yapılması şartı olduğundan dolayı yazımız ekinde taslak projemiz ilgili belediyeye verilmiştir.Bu yazımızın belediyeye intikalinden sonra bazı belediye yetkilileriyle de irtibat kurulmuş belediye başkan yardımcısı ve diğer yetkili teknik elemanları sitemize davet ederek yapılacak yer gösterilmiş mevcut olan gazinonun küçük olduğu mevcut olan proje taslağına göre de nasıl yapılacağı konusunda bilgi verilmiştir.Ayrıca Milas Belediye Başkanından da randevu alınarak bu konularda görüşme sağlanmıştır.Sayın Başkan bizlerin çeşitli teknik servis müdürleriyle de görüşmemizi istedi.Yapılan görüşmelerimizde bu yerin yeşil alan içinde olması ruhsatsız olduğu ruhsatı olmayan bütün yerdeki gazinonun mühürleneceği ancak 5 m2 kapalı büfe olan ve yeşil alanın %5 kadar kullanma alanı olacak şekilde “bir peyzaj projesi getirildiği takdirde bu yerinde ihale yoluyla kiraya verileceğini yeşil alanlara izinsiz inşaat yapılmaması ,bu konuyu fazla karıştırmamamızı ifade etmiştir.Yönetimimiz verilen projeye göre onay verilmemesi ve genel kurulumuzun” vermiş olduğu yetki dışına çıkmama durumu da dikkate alınarak izinsiz inşaat yapmayı uygun görmemiştir.

Milas Kaymakamlığı Malmüdürlüğünce gönderilmiş ecri misil ihbarnamesine göre; 1.041,50 m2 yüzölçümlü taşınmazın üzerine dolgu alanı ve iskele yapılmak suretiyle fuzulen işgalinden dolayı işgal veya tasarrufun başladığı 13.12.2006 tarihinden itibaren 5 yılı doldurduğu için 136.843,00TL tespit ve takdir edilen ecri misil tutarının ödenmesi istenmiştir.Bu ihbarnamede de hiç itiraz edilmemesi ve bu süre içinde dava açılmamış ise aynı süre içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi halinde peşin yapılan ödemelerde toplam %35 indirim yapılacağı bildirilmiştir.Daha önceki yıllarda bu konuda kooperatifimizce de dava açılmış davanın kaybedilmesi sebebiyle gelen cezanın 3 katı para ödendiği de dikkate alınarak peşin ödeme yapılması tercih edilerek %35 indirimle 88.947,95TL ödenmiştir.Bu ihbarname geldikten sonra mal müdürlüğü ile temas kurulması ecri misil için verilen cezanın yüksek olduğu,neye göre metrekare ölçümünün yapıldığı ve hangi parselde ait

olduğu nereleri kapsadığı konuları görüşülmüş konuşulan konularda yeteri kadar tatmin edici bir cevap alınamamıştır.”Ancak 39 yıllığına kiralama yapabileceğimizi bunun içinde bu işleri bilen bir mimar tarafından proje çizilmesi gerektiği bildirilmiş, özel idarenin bu teklifi üzerine iki ayrı mimarla temas kurulup, kiralamak istediğimiz yerler gösterilip, bu konuda bir çalışma yapabileceği sorulmuş, alınan yanıt da “kuzey tarafında bulunan beton iskelenin ve 30 mt. Uzunluğundaki beton blokun yıkılıp ahşap yapılması ve alınacak müsaadenin bazı bakanlıklardan geçeceğinden dolayı istenenlerin yerine getirildiği takdirde çalışma yapılabileceği” ifade edilmiştir.

Bahçelerimizin sulamasında kullandığımız su 3,5 km. uzaklığında bulunan kuyudan gelmektedir. Gelen suyun çok kireçli olması su boru hattının tamamıyla özelliğini kaybetmesinden dolayı yazın her hafta birkaç kez su patlağı olduğu, işçilerin tamir için zaman harcadığı ve buda sitede ki iş kaybının olduğu, mevcut olan kuyunun da yenilenmesi gerektiği konusunda da Başko İşletme Kooperatifinden Yönetim kurulumuz olarak toplantı yapılması istenmiş, Başko Kooperatifinde yapılan toplantıda bu konular görüşülmüş, bizlerin teklifinde su borusu hattının tamamıyla çürümüş olduğu, uzak bir yerden kireçli ve tuzlu suyun getirilmesi anlamsız olduğu bunun yerine arsanızda sondaj çalışması yapıp, masraflar ortak olmak kaydıyla kuyu açılıp su bulacağımızı, açılacak kuyunun tam olarak yerini tarif ettiğimiz halde ret cevabı verilmiştir. Başko İşletme Kooperatifi de tarif ettiğimiz aynı yerde 240 mt. Derinliğinde kuyu açarak saatte 4,5 m3 temiz su bulmuş, ikinci kuyu içinde sondaj çalışmalarını devam ettirmektedir.

## **SU VE ELEKTİRİK GİDERLERİ**

Deniz suyu arıtma (DSA) sistemi bir yıl boyunca ne kadar elektrik tükettiği bilinmediğinden tahmini olarak 1 m3 suyun maliyeti 4 TL/M3 olarak site sakinlerinden tahsil edilmekte idi. Arıtma sisteminin bir yıl içinde ne kadar elektrik tükettiğini bilmemiz açısından 1 Ocak 2012 tarihinde elektrik saati takılmış bir yıl sonraki tüketim bedeli 33.200,00.-TL olarak tespit edilmiştir.

(DSA)'nın yıllık bakım ücreti ve bir yıl içinde değişmesi gereken değişik türdeki mekanik aksam için Ekonsu A.Ş. firmasına 21.612,30.-TL ödenmiştir.

Arıtma sisteminin de bulunan mekanik aksamının zamanla yıpranacağından %5 - %20 oranında amortisman ayrılması gerekmektedir. Tesisin kurulum maliyeti 235.639,79.-TL olup, bunun üzerinden %10 olarak hesapladığımızda 23.563,97.-TL tutarında yıllık yıpranma payı gideri bulunmaktadır.

Arıtma tesisinin bir yıl içinde elektrik tüketim bedeli	: 33.200,00.-TL
Su deposunun elektrik tüketimi bedeli	: 4.500,00.-TL
Ekonsu A.Ş.'ye ödenen bakım ve parça gideri	: 21.612,30.-TL
%10 Amortisman Gideri	: 23.563,97.-TL
Toplam Gider	: 82.876,27.-TL

Bir yıl içerisinde 11.200 M3 su tüketimi olduğuna göre  $82.876 / 11.200 = 7,39$  TL 1 M3 suyun maliyeti : 7,39.-TL çıkmaktadır.

Ekonsu Teknoloji Membran Sist.A.Ş. firması ile yapılan görüşmede 12 mebranın ve iki ana pompanın 2013 yaz sezonunda her hangi bir aksaklık çıkmadığı takdirde idare etmeye çalışacağı, ancak bir sonraki yazın mutlaka 12 mebranın ve iki ana pompanın değişmesi gerektiği, bunlarında maliyetinin yaklaşık 50 Bin TL olacağı ifade edilmektedir.

Üyelerimizin evlerinde kullanmış olduğu elektrik sarfiyatı için 1 Kvh. İçin 30 Kuruştan alınmakta Aydem Elektrik Aş. İse bizden 1 Kvh. İçin 37 kuruştan tahsil etmektedir. Bir yıl içinde üyelerimizden toplanan para miktarı 55 Bin TL'dir. Sitemizde 600 adet sokak aydınlatma elektrik direği ve 10 adet elektrikle çalışan su motoru bulunmaktadır.

2012 Yılında Aydem Elektrik Aş.'ye ödenen miktar : 161.195,27.-TL  
Trafo binasının içindeki akım trafolarının değiştirilmesi : 3.221,40.TL  
Elektrik Mühendisine ödenen 1 yıllık ücret : 4.800,00-TL  
Toplam Gider : 169.216,67.-TL

Bütçeden karşılanan elektrik gideri ise 169.216,67.-TL – 55.000,00.-TL = 114.216,67.-TL'dir.

## **İNŞAAT ÇALIŞMALARI**

Ticari merkezin yanında bulunan 2984 parseldeki iki dönümlük boş arazinin üyelerimizin hizmetine sunulmak üzere bazı yerlere çiçek dikilmesi, çimlenmesi, çocuk parkı çocuk kum havuzu, oturma grupları, açık hava sinema yeri, fiskiyeli havuz, ve yürüyüş yolları için inşaat çalışması yapıldı. Mevcut olan taslak projeye göre bazı firmalardan bu yerlerin yapılması için teklifler alındı. Verilen fiyatın 225 Bin TL olduğu, bu fiyatın çok yüksek olması dolayısıyla Emanet usulü ile yapılarak ve inşaat kontrolünün de tarafımızca üstlenerek 118 Bin TL'ye bitirilmiştir. Arazinin yarısı yeşil alan olarak bırakılmış, yarı kısmına da diğer tesisler yerleştirilmiştir.

Güney tarafta bulunan çocuk parkı duvarlar kayrak taşıyla kaplanmış, parkın üst ve alt kısmına yeniden korkuluk yapılmıştır. Parkın üst kısmındaki alanda düzenleme yapılarak yeşillendirilmiştir.

Kuzey tarafta bulunan gazinodaki çay ocağının üzerinde bulunan kayanın alt kısmı su akıntısı sebebiyle taşlar çürümeye başlamış olduğu ileride herhangi bir tehlikenin olabileceği düşünülerek , alt kısmına demir profille destek verilerek iç kısmında betonla doldurulmuştur.

## **SİTEDE İMALATI YAPILAN İŞLER VE VERİLEN HİZMETLER**

- 1- Sitemizde plajlar arası servis arabası olarak Fiat marka 16+1 Ducato Maxi otobüs 63.300,00.-TL'ye satın alınarak hizmete sunulmuştur.
- 2- Merkezi büromuzda bulunan 10 yılını geçmiş olan muhasebe dosyaları, daha önceki yıllarda sosyal tesiste yapılan dolaplara yerleştirilmek için alınan servis arabası ile gönderilmiştir.
- 3- ABD menşeyli 4 kişilik elektrikli golf arabası 25 Bin TL'ye alınarak hizmete sunulmuştur.
- 4- Alınan arabanın koltuklarının yıpranmaması için kılıfla kaplanması yaptırılmıştır.
- 5- Trafo binası içindeki 3 adet akım trafoları değiştirilmiştir.
- 6- Bekçi kulübesinin başka yere taşınmasından dolayı site giriş kapısına 1 adet bekçi kulübesi alınmıştır.
- 7- Sitenin dört girişine bariyer yapılmıştır.
- 8- Güney gazinoya 2 adet atık su pompası alınmıştır.
- 9- Ticari merkezin yanında bulunan 2984 parseldeki alana çocuk parkı, çocuk oynama kum havuzu, oturma grupları, Açık hava sinema yeri, fiskiyeli havuz ve yeşil alanlara çim ekilerek çiçek dikimi yapılmıştır.
- 10- Kuzey tarafında bulunan çay ocağının üzerinde bulunan kayanın tehlikeli duruma geldiği görülmüş, bu kayanın alt kısmına profil demirle destek verilerek iç kısmını

betonla doldurulmuş, çalışma esnasında çay ocağı hasar gördüğü içinde yeniden düzenleme yapılmıştır.

- 11- Güney tarafında bulunan çocuk oyun parkının duvarları yeniden düzenleme yapılarak demir korkuluklar yenilenmiştir.
- 12- 2979 parselin içinden geçen iki ayrı merdivenin bozuk olması, basamak yüksekliklerinin çok farklı olması dolayısıyla yeniden yapılmıştır.
- 13- 2980 parselin maya tarafındaki merdivenin bir kısmı yeniden yapılmıştır.
- 14- Sitemizdeki alt yapının eskimiş olmasından dolayı kış mevsiminde bir çok arıza ve su patlaması olmuştur. Bunların giderilmesi için bir hayli çalışmalar yapılmıştır.
- 15- 2981 parselde bulunan Kooperatifimize ait olan 16 evin tamamının satışı yapılmış olup, tahsil edilen para bankalara vadeli hesaba yatırılmıştır.
- 16- Kooperatifimizce her yıl ödenen emlak vergisinin Milas Belediyesinden dökümanlı vergi listesi istenmiş, 22 üyemizden mükerrer emlak vergisi alındığı tespit edilmiş, alınan emlak vergileri geçmişe dönük olarak 2012 yılı emlak vergimizden mahsup edilmiştir.

### **S.S. FEZA KONUT YAPI KOOPERATİFİ**

Erol ÖZMEN  
Başkan

Hasan Hüseyin SAPAZ  
2.Başkan

Emrullah KAVAK  
M.Üye