

## S.S FEZA KONUT YAPI KOOPERATİFİ 2013 YILI FAALİYET RAPORU

Göreve geldiğimiz 14 Nisan 2013 tarihinden sonra siteye gidilmiş yaz sezonundan önce alınması gerekli olan malzemelerin tespiti, sitemizde emniyet tedbirlerinin ne şekilde sağlanacağı yaz sezonuna yetişmesi gereken inşaat çalışmalarının neler olacağı konusunda yerinde tespiti yapılmıştır.

Güney tarafta bulunan gazinonun yaz sezonunda tamamen dolduğu burasının da ihtiyacı karşılamadığı görüldüğünden dolayı herhangi bir yöne doğru büyütülmesi gerekli olduğu kanaatine varılmıştır. Burası için iki seçenek düşünülmüştür. Birincisi arkada bulunan istinat duvarı yıkılıp arkaya doğru 4 metre geri çekilerek yeniden 3 metre yüksekliğinde beton istinat duvarının yapılması düşünülmüştür. Buda betonun yıkılması arka kısmında bulunan toprak ve kayaların alınmasından dolayı çok zor olacağı ve maliyet bakımından da 200 Bin TL. maliyeti olacağından yapılmasından vazgeçilmiştir. İkinci bir seçenek ise ;deniz tarafına doğru 3 metre ileri alınarak 87m2 lik alan kazanılmış olacağından dolayı buranın uzatılması daha uygun görülmüştür. Denize doğru uzatılması için önceden tarafımızca proje taslağı çizilmiş bu alanın ne kadar yük taşıyabileceği statik hesabı yapılarak u demirlerinin genişliği ,et kalınlıkları ve iki demir arasındaki genişliğin ne kadar olacağı ,dik yuvarlak boruların çapları ve et kalınlığı dikkate alınarak ,demir iskelet tamamlandıktan sonra ahşap döşemesi yapılmıştır.

Sitemizin güney tarafında bulunan gazinonun yaz aylarında çok yoğun olması dolayısıyla kısa bir zamanda yapılması gerekli olan tuvalet inşaatının tamamlanıp yaz sezonuna yetiştirilmesi için gereken çalışmalara başlanmış önce tarafımızca proje çizilmiş ,bu projeye göre kullanılacak malzemenin büyüklükleri ve inşaat malzemeleri tespitleri yapılarak imalata başlanmış ;yapılması aşamasında en kaliteli malzeme kullanılarak sitemize bir tuvalet yapılarak yaz sezonuna hazır hale getirilmiştir.yapılan inşaatın ahşap doğrama işleri hariç ,inşaat işlerinin tamamı bizim denetimimizde kendi personelimiz tarafından yapılmış,her şey dahil 32 Bin Türk lirası inşaatı tamamlanmıştır.

Kış aylarında güney gazinoda yapılması gerekli olan inşaat işleri tespiti yapılarak ilk etapta üst yoldan gazinoya iniş merdiveni ve buradan da plaja iniş merdivenin yapımına başlandı. Yapılan merdivenin genişliği 150 cm ,basamak yüksekliği de 16 cm olarak traverten malzeme kullanılarak yapılmıştır.Ayrıca merdivenin yan tarafında çocuk arabası için 110 cm genişliğinde düz yol yapılmıştır.Güney tarafta bulunan gazinodaki mutfağın çok küçük olması ve ihtiyacı karşılayacak nitelikte olmadığından ,burasının yıkılıp yerine yeniden biraz büyükçe mutfak yapılması gerekli görülmüş ,önce yapılacak mutfak yerinin tespiti yapılarak



kazı çalışmalarına başlandı.Yapılacak mutfağın çizilen avan projesine göre 26 m2 büyüklüğünde mutfak ve yanına 16m2 alanlı depo yeri yapılarak kaba inşaatı tamamlandıktan sonra üzerine ısı izolasyonu yapıldı. Ahşap pergole ile kapatıldı. Bu aşamalar bittikten sonra ince işler tamamlanarak kullanıma hazır hale getirilmiş oldu.

Yukarda bahsettiğimiz işlerin dışında güney gazinoda yapılan çalışmalar ve inşaat işlerinin bazıları;

- Çay ocağının arka kısmında bulunan istinat beton duvarın üzerine ahşap görünümlü 130 m2 fayansla kapatıldı.
- Çay ocağı yıkılarak yeniden öne doğru 90 cm çekilerek düzgün ve kullanışlı duruma getirildi.
- Yapılan mutfağın önüne ,deniz tarafına doğru oturma yeri yapılarak tabanına ahşap döşendi.
- Bütün yapılan inşaatların üzerine 180 m2 civarında ahşap pergole ile kapatıldı.

Güney gazinoda yapılan bütün inşaat işleri herhangi bir taşeron firmaya verilmeyip ,kendi işçilerimiz tarafından yapılarak kaliteli, ucuza ve rahatça kullanabileceğimiz bir alan meydana getirildi. Yapılan bütün inşaatların tamamı ve her şey dahil 146 Bin TL ye bitilmiş,2013 tarihinde yapılan Genel Kurulda da bütçede bize verilen harcama yetkisi 150 Bin TL 'dir.

Sitemizin güvenliğinin sağlanması amacıyla kablosuz kamera sistemi kurulmuş sitemizin kullanım alanının arazi yapısı ve genişliği göz önüne alınarak maliyet düşürme ve günümüzün teknolojik gelişmeler uygunluğu esas olmak üzere kablosuz alt yapı ağı oluşturulmuştur.Site genelinde genel görüş için 34 adet monte edilen kameralar Samsung SNB -5000 serisi 1,3 megapixel gerçek (gece/gündüz) serisi olup sitemizin içinde ise 1 adet SNB 7000 serisi 3 megapixel çözünürlüğünde plaka okuyabilen kameralar monte edilmiştir.Gece gündüz çalışır vaziyette 24 saat kayıt prensibine göre toplamda 60 günlük kayıt kapasitesine sahip olarak faaliyet halindedir.Sistem kamera noktalarından alınan görüntülerin kablosuz olarak merkeze transfer edilerek canlı izlenebilir.ve aynı zamanda kayıt altına alınabilir yapıdadır.

#### SİTEMİZDE YAPILAN DİĞER ÇALIŞMALAR

- Sinema yerinin görüş alanının rahat olması için kademe yapılarak üzerine 8 adet ahşap oturma grubu yapıldı.
- Güney taraftaki gazinoya giden elektrik su ve atık su tesisleri yeniden döşendi.
- Güneydeki eski soyunma kabininin ön ve tavan kısmına taş kaplama yapıldı.Kapılar değiştirilerek yenilendi,rahatça kullanılabilir hale getirildi.
- 2980 parseldeki büyük merdivenin derzleri kırılarak yeniden derz yapıldı.
- 2980 parseldeki ikinci plaj yoluna kayrak taş döşendi ve üst merdiven girişine taş duvar yapıldı.
- 2980 adadaki yıldız sokak girişindeki yarım kalan duvar tamamlandı.
- Site içerisine belirli yerlere 5 adet paratöner kuruldu.



- Site bahçelerindeki tüm budama işleri yapıldı.
- İki plaja dijital saat alındı.
- Site içindeki evlerin elektrik saatleri değiştirildi.(214 adet)
- Güney iskelesine krom merdiven yapıldı.(1 adet)
- Site içindeki palmiye kabukları soyuldu.(150 adet)
- Site içinde ada bazında elektrik panoları değişti.(8 adet)
- Site içindeki su borusu arızaları yapıldı.(14 adet)
- Yeni dikilen çam ağaçlarına damlama su borusu çekildi.(300 mt)
- Güney sahildeki duşlara ve tuvaletlere yeniden 150 mt. su hattı çekildi.
- 2981 parseldeki üst sırasında bulunan bahçelere 150 mt. su hattı çekildi.
- Arıtma tahliye boruları ve tesisat hattı yenilendi.
- Çürüyen sokak aydınlatma direklerinin 24 adedi değiştirildi.
- Site ana su deposu pompa kolektör hattı yenilendi.
- Çevre aydınlatma arızaları giderildi.(11 adet)
- Milas Belediyesinden ihtiyacımız olan malzemelerin verilmesi için talebimize karşılık
  1. 100 adet çam ağacı
  2. 200 adet mevsimlik çiçek
  3. 3 adet piknik masası
  4. 13 adet bank
  5. 14 adet küçük çöp kovası
  6. 9 mt uzunluğunda bayrak direğinin de siparişi verildi.Yakında gelecek.
- Atık su direnaj borusuna taşma pompa monte edildi ve hattı çekildi.
- Trafo bakımı yapıldı.
- Deniz su ozmoz sisteminin yıllık bakımı yapıldı.
- 2971 parseldeki mahkeme kararı gereğince A.Yusuf Atalay 'a ait bahçe duvarı yapıldı.
- Başko ve Feza su hattındaki su borusu patlakları yapıldı.(16 adet)

**2981 parselin deniz tarafında bulunan beton dolgu alanı ve beton iskelenin durumu:**

Milas Kaymakamlığı Mal Müdürlüğüne gönderilmiş Ecr-i Misil ihbarnamesine göre 1047,50 m2 yüzölçümlü taşınmazın üzerine dolgu alanı ve iskele yapılması suretiyle fuzulen işgalden dolayı işgal ve tasarrufu başladığı 13.12.2006 tarihinden itibaren 5 yılı doldurduğu için 136.843,00-TL tespit ve takdir edilen ecr-i misil tutarının ödenmesi istenilmiştir.Taktir edilen bedelin peşin ödeme yapılması tercih edilerek %35 indirimle 88.947,95 TL ödenmiştir.Ancak 39 yıllığına kiralama yapabileceğimizi ,bunun içinde bu işleri bilen bir mimar tarafından proje çizilmesi gerektiği bildirilmiş ,özel idarenin bu teklifi üzerine mimarlarla temas kurulup ,kiralamak istediğimiz yerler gösterilmiş bu konuda bir çalışma yapabileceği sorulmuş ,alınan yanıtta "Kuzey tarafta bulunan beton iskelenin ve beton bloğun yıkılıp ahşap



yapılması ve alınacak müsaadenin bazı bakanlıklardan geçeceğinden dolayı istenenlerin yerine getirildiği takdirde çalışma yapılabileceği" ifade edilmiştir.

Milas Belediyesinin 29.09.2011 tarihinde almış olduğu encümen kararında kuzey taraftaki plaj mühürlenerek durdurulmuş ,beton dolgu ise yapı ruhsatı verilmeyecek yapılardan olup,yapının yıkılmasına yıkım masraflarının yapı sahibinden tahsil edilmesine karar verilerek ,kararın bir sureti kooperatifimize gönderilmiştir.

Ayrıca Özgür sitesine doğru 38 mt. uzunluğundaki beton bloğun alt kısmı boşalmış bazı yerlerde çatlamlar ,çökmeler olduğu ve kumsal alandan kopmalar olduğu görülmüştür.Buda herhangi bir kaza durumunda ilk etapta yönetim kurulu suçlanacaktır.

#### **Neden gündeme getirildiğinin sebebi ise;**

1. Beton blokların yıkılması için üyelerimizden alınan dilekçe
2. Kiralamadan vazgeçileceği
3. 13.12.2016 tarihinde 5 yılı doldurduğunda ne kadar ecr-i misil bedeli geleceği zaman ödemeye devamı edilip, edilmeyeceği
4. Özgür sitesine doğru 38 mt. uzunluğundaki beton bloğun denize doğru devrilmemesi için ne gibi tedbir alınacağı.

Bu konulara Genel Kurulun vereceği karara göre hareket gerektiğinden dolayı gündem maddesine konulmuştur.

Kamusal alandaki beton bloklar ve beton iskelenin yıkılması,arka kısımda bulunan 2 mt. yüksekliğindeki beton duvarın yıkılıp geriye doğru 4 mt. çekilerek yeniden yapılması durumunda 2014 bayındırlık birim fiyatına göre hesap yapıldığından 460 Bin TL maliyeti bulunmaktadır.

Milas Belediyesinin teknik elemanlarınca 29.09.2011 tarihinde kıyı şeritlerinde yüz ölçümü yaparak 1.047,50 m2 alanın ruhsatsız olarak beton dolgu yapıldığına dair tutanak tanzim edilmiştir. Bu tutanağa istinaden 04.10.2011 tarihinde Milas Belediyesi Encümen kararı ile bu dolgu betonların yıkılmasına karar vermiştir. Milas Kaymakamlığı, Malmüdürlüğü de Belediyenin yüzölçümü yaptığı 1.047,50 m2 üzerinden dolgu alanı ve iskele yapmak suretiyle fuzulen işgalinden dolayı ecrimisil ihbarnamesine göre 136.843,00.-TL'nin tahsili istenmiştir.

#### **2981 parsel (Kuzey taraf) daki plaj durumu;**

Bu parselde bulunan modern ve yeşillikler içinde evler, ön tarafında dar uzunca beton yığını olan ve deniz içinde de kayalar bulunan kullanışsız, çirkin bir plaj, doğu yönünde bulunan plaj ise ortada büyükçe beton iskele olması dolayısıyla deniz dalgasını kırmakta ve su sürkülasyonu olmamaktadır. Bu kısımda akıntı olmadığı için pislik, çamur yığını ve mikrop yuvası haline dönüşmüştür. Bu siteye böyle bir plaj



yakışmamaktadır. Buraya modern sitemize yakışır, her kesimin hayran olacağı büyükçe ve genişlikte plaj haline getirilmesi, orta kısımda da denize doğru büyük ve genişçe ahşap iskele yapmak düşüncesiyle gündeme konmuştur.

Sonuç olarak yüz ölçümü yapılan 1.047,50 m2 dolgu alanın çok yüksek olması dolayısıyla Milas Belediyesinden yüz ölçümünün yeniden yapılması istenerek, bu ölçümden sonra 13.12.2016 tarihinde gelecek olan ecrimisil ihbarnamesini beklememizin daha uygun olacağı görüşündeyiz.

Acil olarak da, kuzey tarafta bulunan 38 m uzunluğundaki doğu yönünde bulunan beton blokun denize doğru devrilmemesi için gereken tedbirin alınması gerekmektedir.

**S.S. FEZA KONUT YAPI KOOPERATİFİ  
YÖNETİM KURULU**

Erol ÖZMEN  
Başkan



Emrullah KAVAK  
2.Başkan



Hasan Hüseyin SAPAZ  
M.Üye



## S.S. FEZA KONUT YAPI KOOPERATİFİ (07.02.2014)

NO	MAHKEME	DOSYA NO	DAVACI	DAVALI	KONUSU	DURUŞMA GÜNÜ	SON DURUM	DOSYALARA İLİŞKİN BİLGİLER
1	Ankara 6. Asliye Ticaret Mahkemesi	1999/664 (Yeni Esas: 2012/2E.)	Feza KYK	Mehmet GÜVEN ve arkadaşları	Rücu Davası	Karar	Yargıtay aşamasında (Y.23HD 2013/7919E.)	Kooperatifin eski yöneticilerine karşı açılmış rücu davası. Mahkemece davanın reddine karar verildi. Tarafımızdan temyiz edilmiştir. Yargıtay tarafından bozularak geldi. Bozma karar kapsamında ek bilirkişi raporu alındı. Ret kararı verildi. Tarafımızdan temyiz edildi. Dosya Yargıtaydadır.
2	Milas Asliye 2. Hukuk Mahkemesi	2009/375E	Feza KYK	BAŞKO KYK	Hükmen Tescil ve Tazminat	Karar	Karar	BAŞKO KYK'nın su deposu üzerindeki intifa hakkı tesisi talebimizi karşılamaması sebebiyle hükmen tescil veya ödenen bedelin iadesi talebiyle açılan davadır. BAŞKO Kooperatifi ile uzlaşmaya varılmıştır. Mahkemece bu uzlaşma protokolü kapsamında hükmen tescil kararı verildi. Kararın yazılması bekleniyor.
3	Ankara 7. Asliye Ticaret Mahkemesi	2005/324E.	Z.Emur Demir ABAAN	FEZA KYK	Genel Kurul Karar iptali	Karar	Bozma Kararı Verildi.	Genel Kurul kararının iptali ve davacı üyenin borcu olmadığının tespiti talebidir. Davaya lehimize sonuçlanmış, ancak karşı tarafça temyiz edilmiştir. (Not: Ayrılan 2003/349E dosyanın yeni esasa kaydı yapıldı (06/281E.) ve bu dosya birleştirildi.) Yargıtay'dan bozma ilamı geldi, davacı taraf karar düzeltme istedi. Bu talebi de reddedildi Yeni esas alarak duruşma günü verildi.
4	Milas 1. Asliye Hukuk Mahkemesi	2008/79E.	Engin NOYAN	FEZA KYK	Müdahalenin menî ve kal davası	Karar	Yetkisizlik Kararı	Yargıtay bozma ilamı çerçevesince yeniden bilirkişi incelemesi yapılarak sonucuna göre karar verileceği değerlendirilmektedir. Dosyada bilirkişi raporu geldi. Dosya itirazlarımız üzerine ek rapor alınması yönünde yeniden bilirkişilere tevdi edildi. Ek Rapor geldi. Tarafımızdan ek rapora yapılan itiraz sonrasında dosya farklı bir bilirkişiyeye tevdi edildi. Bu bilirkişiden de rapor geldi. İtiraz sebebiyle 2.kez Ek Rapora gitti.
5	Muğla 2. İdare Mahkemesi	2011/1945E.	Feza KYK	SGK Başkanlığı	İdari işlemin iptali	Ara kararı uyarınca belge sunuldu.	-	Müdahalenin menî ve kal davasıdır. Davacı tarafça yetkisiz mahkemece açıldığı için Ankara Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verildi.
6	Ankara Cumhuriyet Savcılığı	2010/47783 Haz.	Feza KYK	Semih DOĞANGÜN Yükeş GENÇOĞLU Ender ESER Gonca KOKSAL Tarık ÇAKIN Selma TURAN Suna ALOĞLU	Evrakta Sahtecilik	-	İtiraz reddedildi	Milas 1. Asliye Hukuk Mahkemesinden yetkisizlik kararı ile gönderilen dosya, Davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından Temyiz edildi. Dosya'nın onanmasına karar verildi. Karşı taraf karar düzeltme talep etti. Bu talep yerinde görülmekte dosya bozuldu. Yerel mahkemece bozma uyarınca araştırma yapıldı. Ek Rapora gönderildi.
								Ankara 16. İş Mahkemesince görevsizlik nedeniyle reddedilen dava Muğla İdare Mahkemesine gönderildi. Karşılıklı olarak dilekçeler verildi. Mahkemece istenen belgeler ibraz edildi. Karar bekleniyor.
								Şikayet edenler hakkında kamu davası açılması hususunda 15.04.2010 tarihinde dilekçe ve ekleri savcılığa verildi. Kamu Adına Kovuşturmaya Yer Olmadığı Yöntünde Karar verildi. Bu karara itiraz edildi. Bu karar Sincan Ağır Ceza Mahkemesince kaldırıldı. Savcılık tarafından yeniden takipsizlik verildi. Bu kararda da itiraz edildi. İtirazın reddine karar verildi. (Dosya Av. Yalçın REYHAN tarafından takip edilmektedir.)

Ankara 11. Asliye Hukuk Mah.	2011/500E	Ahmet Yusuf ATALAY	Feza KYK	Alacak	27.02.2014 saat:10.05	Bilirkişi Aşamasında	Ahmet Yusuf Atalay tarafından yaptırılan 2011/11 D.İş tespit dosyasına dayanılarak açılan alacak davasıdır. Mahkemece Milas Asliye Hukuk Mahkemesi'ne talimat yazılmak suretiyle keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmaktadır. Bu kapsamda Milas 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/301a. Sayılı dosyasından 12.04.2013 günü saat 11.30'da keşif yapıldı. Ankara'da heyet halinde bilirkişiye gönderildi.
8 Ankara 8. Asliye Ticaret Mahkemesi	2012/525E	Feza KYK	Enver Tolga BEKTAŞ	İtirazın İptali	Karar	Karar	Kooperatif aidat alacağının tahsil için başlatılan Ankara 28. İcra Müdürlüğü'nün 2012/11003 takip sayılı dosyasına yapılan itirazın iptali için açılan davadır. Davanın 4.550,00TL asıl alacak, 1.135,26TL işlemiş faiz yönünden ve %20 inkar tazminatı açısından kısmen kabulüne karar verildi. Gerekeçeli kararın yazılması bekleniyor.
9 Ankara 1.İcra Hukuk Mahkemesi	2013/587E.	Feza KYK	Songül ALTINIŞIK	İcra işlemini şikayet	Karar	Karar	Ankara 6.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2012/2E. – 2013/267K. sayılı itamında karşı taraf vekalet ücretine ilişkin başlatılan icra takibinde tüm vekiller için icra emri gönderilmekle tarafımızdan şikayet edilmiştir. Mahkemece talebimiz kabul edilmiş ve Ankara 31.İcra Müdürlüğü'nün 2013/11435 takip sayılı dosyasındaki 14.596,00TL olarak bildirilen icra emrinin 1.824,50TL olarak düzeltilmesine karar verilmiştir.Gerekeçeli kararın yazılması bekleniyor.