

S.S. FEZA SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
2016 YILI GENEL KURULU
YÖNETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORU

A. GENEL BİLGİLER

a) Kooperatifin adı	: S.S. Feza Site İşletme Kooperatifi
b) Kuruluş bilgileri	: 12/05/2015
c) Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil No.	: 18/05/2015 - 8822
d) Adresi	: İzmir Caddesi İhlamur Sokak No:8/18 Kızılay/Ankara
e) Telefon/Faks Numaraları	: 0312 418 43 02
f) Web adres ve elektronik posta	: www.fezaatilsitesi.com.tr

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

Yönetim Kurulu Üyeleri	Görev Dönemi	Brüt Ödemeler	Net Ödemeler
Erol ÖZMEN	01/01/2016 – 31/01/2016	178,06	150,00
Nermin BÜYÜKURVAYLI	01/01/2016 - 31/12/2016	2.670,87	2.250,00
Sevgi CEYLAN	01/01/2016 – 31/12/2016	2.670,87	2.250,00
İmran ALAN	17/02/2016 - 31/12/2016	2.391,90	2.015,00

Denetim Kurulu Üyeleri	Görev Dönemi	Brüt Ödemeler	Net Ödemeler
Ali ÇELİK	01/01/2016 – 31/12/2016	2.670,87	2.250,00
Rahmi BÖLÜK	01/01/2016 - 31/12/2016	2.670,87	2.250,00

Personel Bilgileri

Personelin Adı Soyadı	Görev Dönemi	Ünvanı	Brüt Ödemeler Toplamı	S.S.K. İşv.His. Toplamı	İşz.Sig.İşv. His. Toplamı	Net Ödemeler Toplamı
Serdar ÇINAR	01/01/2016 - 31/12/2016	Site Müdürü	43.959,54	6.813,73	879,18	31.347,91
Abdullah ÖĞÜN	01/01/2016 - 31/12/2016	Vasıfsız işçi	24.601,65	3.813,26	492,03	19.143,59
Ali ÇINAR	01/01/2016 - 31/12/2016	Su teknikeri	30.884,42	4.787,09	616,89	23.368,17
Sibel ÖNEY	02/06/2016 - 31/10/2016	Temizlik	9.987,11	1.548,00	199,74	7.757,51
Hüseyin TAYANÇ	01/01/2016 - 31/12/2016	Vasıfsız işçi	29.412,23	4.558,90	588,24	22.600,59
Eyüp SÜTÇÜ	01/01/2016 - 30/09/2016	Vasıfsız işçi	18.160,67	2.814,90	363,21	14.312,31
Hüseyin SELİŞ	01/01/2016 - 31/12/2016	Güvenlik	27.980,95	4.337,05	559,62	21.922,28
İbrahim AKKUŞ	01/01/2016 - 31/12/2016	Elektrik Tekn.	28.988,31	4.493,19	579,77	22.093,21
Süleyman GÜZEL	01/01/2016 - 31/12/2016	Vasıfsız işçi	24.616,20	3.815,51	492,32	19.659,78
İbrahim Özay ÖZ	01/01/2016 - 31/12/2016	Vasıfsız işçi	24.537,71	3.803,35	490,75	19.100,57
Hasan ÇINAR	01/01/2016 - 31/12/2016	Vasıfsız işçi	24.514,56	3.799,76	490,29	18.862,65
Mehmet BAHAR	02/06/2016 - 31/10/2016	Vasıfsız işçi	9.133,49	1.415,69	182,67	7.729,53
Zahide ALGIN	18/05/2016 - 14/06/2016	Temizlik İşçi	1.797,94	278,68	35,96	1.639,92
Muhterem TUZLA	01/01/2016 - 31/12/2016	Vasıfsız işçi	20.109,96	3.117,04	402,20	15.441,26
Önder ALGIN	01/01/2016 - 31/12/2016	İnş.Ustası	32.116,33	4.978,03	642,33	23.677,77
Hayrettin ÇAĞRI	01/01/2016 – 31/12/2016	Büro Sekt.	42.779,43	6.630,81	855,59	30.502,00
TOPLAM			393.580,50	61.004,99	7.870,79	299.159,05

  1 

Mali Müşavir Bilgileri

Adı Soyadı

İlhan KÖSE

Görev Dönemi

01/01/2016 - 31/12/2016

Yıllık Brüt
Ödemeler
Toplamı

14.693,88

Önceki Dönem Bütçe Kalemlerindeki Gerçekleşmeler

<u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Aidat Gelirleri (2015 Yılından Devir Net Aidat Alacakları Dahil)	664.024,88.-TL	665.579,70.TL	100,23
2. Gecikme Zamları	5.124,35.-TL	25.780,55.-TL	503,10
3. Su Tüketim Gelirleri	53.000,00.-TL	72.145,09.-TL	136,12
4. Elektrik Kullanım Gel.	71.000,00.-TL	113,454,48.-TL	159,80
5. Taşıt Gelirleri	150,00.-TL	42,38.-TL	28,25
6. Kira Gelirleri	13.000,00 TL	14.322,04.-TL	110,17
7. Diğer Gelirler (Banka Faiz Gel.)	105.000,00 TL	99.153,87.-TL	94,43
8. Diğer Gelirler (Kumanda Satış)	,00 TL	1.275,58.-TL	,00
9. Diğer Gelirler (Hizmet Bedeli)	,00 TL	187,73 .-TL	,00
10. Diğer Gelirler (Emlak ver.ve Harç Gel.)	,00 TL	4.041,40 .-TL	,00

<u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Büro Giderleri	147,650,00.-TL	144.302,60.-TL	97,73
2. Site Giderleri	1.002.600,00.-TL	914.829,34.-TL	91,25
3. Huzur Hakları	13.050,00.-TL	13.253,44.-TL	101,56
3. Demirbaş Alımları	28.150,00.-TL	9.516,26.-TL	33,81

4) Faaliyet Dönemiyle İlgili Genel Değerlendirmeler.

Göreve geldiğimiz 10 Nisan 2016 tarihinden sonra Sitede imalatı yapılan işler ve verilen hizmetlerin özeti.

- 1- Ankara 6. Asliye Ticaret Mahkemesinde görülmekte olan 1999/664 Esas Sayılı Kooperatif Eski Yöneticileri Hakkındaki rücu davasında, Mahkemece davanın reddine karar verilmiş olmasından dolayı karşı taraf Avukatı ile Avukatımız Hamit BAYKARA'nın görüşmesi sonucunda 21.740,74TL olan vekalet ücreti 17.754,77TL olarak ödendi.
- 2- Sitemiz kapalı spor salonuna üyelerimizin bağışıyla kütüphane yapıldı.
- 3- Sitemizde mevcut yüzme havuzunun izolasyonu yenilendi, seramikleri değişti ve aydınlatması yenilendi. Denizden havuza su basan boru hattı yenilenerek motorların bakımı yapıldı.
- 4- Güney gazinosunda bulunan pide fırını yağışlar nedeniyle çöktüğünden yeniden yapıldı. Güney gazinosuna ahşap pergole yapılarak gölgelik alan genişletildi. Deniz tarafındaki rüzgarı kesmek amacıyla yapılmış olan camlar yenilendi. Elektrik, su ve pis su ile ilgili çalışmalar yapılarak alt yapı ile ilgili sorunlar giderildi.
- 5- Kuzey gazinodaki mutfağın üzeri ahşap pergole ile kapatılarak, deniz tarafına sürgülü cam yapıldı. Elektrik, su hatları yenilendi ve atık su motorunun yenisi alındı.

- 6- Güney ve kuzeyde bulunan gazinoların mutfaklarının ön kısımlarına panjur kepenk yapıldı.
- 7- Güney plajındaki parçalanmış olan gölgelik brandalar yenilenecek köşeye kadar ilave gölgelik yapıldı.
- 8- Kuzeyde bulunan pis su arıtma binasının üzerine izolasyon yapıldı.
- 9- Sitemiz içinde ve sahilde gerekli olan yerlere korkuluklar yapıldı.
- 10- Çöp arabası ve servis minibüsünün rahat geçebilmesini sağlamak amacıyla bazı sokaklarda düzenlemeler yapıldı.
- 11- Sitemiz personelinden Eyüp SÜTÇÜ'nün emekli olması nedeniyle kendisine kıdem tazminatı ödendi.
- 12- Yasa gereği personelin iş güvenliği ve iş sağlığı için İşcan İş Sağlığı ve Güvenliği Ltd.Şti. firması ile sözleşme imzalandı.
- 13- İşçi lojmanları ile 2980 parseldeki yıkılan istinat duvarları yaptırıldı.

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1)Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi:

Ekli Bilançoda detaylı olarak yer almaktadır.

2)Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gidere göre kalan para şöyledir:

Kalan para : 1.001.752,98.-TL iken personellerin birikmiş kıdem ve ihbar tazminatları için ayrılan Akbank Ankara Şubesinde mevcut 235616 nolu hesapta bulunan 334.880,42.-TL toplam mevcutlardan düşüldükten sonra kalan net nakit mevcudumuz 666.872,56.-TL'dir.

3)Kooperatifin giderlerinin dökümü aşağıda gösterilmiştir.

- Arsa ve Proje ödemeleri :Yoktur
- İnşaat giderleri : Yoktur

Kooperatifin giderleri detaylı olarak ekli gelir tablosunda gösterilmiştir.

5) Kullanılan Banka Kredileri : Banka Kredisi Kullanılmamıştır.

6) Kooperatifin Borçları:

- 1. Belediyeye : -
- 2. Vergi Dairesine : 10.122,11.-TL
- 3. Sigorta (SSK) : 19.333,88.-TL
- 4. Piyasaya : 1269,68.-TL
- 5. Yükleniciye : -
- 6. Personele : -
- 7. Üyelere : 36.280,49.-TL

7) Demirbaş ve diğer araçlar :

Ekli Bilançonun 251 ve 255 nolu ana hesaplarının detayında açıklanmıştır.

8) Tutulan Defterler

Defter Adı:

Noter Tasdiki

(Açılış)

(Kapanış)

Var Tarih No: Noter Adı

Tarih No: Noter Adı

Yok

Yevmiye Defteri Var 30/12/2015/ 29019 Ankara 43. Noterliği

22/02/2017 /02761 Ankara 36. Noterliği

Defter-i Kebir	Var	30/12/2015/ 29020 Ankara 43. Noterliği	22/02/2017 /02762 Ankara 36. Noterliği
En. ve Bilanço Def.	Var	30/12/2015/ 29021 Ankara 43. Noterliği	22/02/2017 / 2763 Ankara 36. Noterliği
Yön. Krl Karar Def.	Var	25/01/2016/ 1940 Ankara 25. Noterliği	25/01/2017 / 1307 Ankara 36. Noterliği
Gen.Krl. Karar Def.	Var	12/05/2015/ 11712 Ankara 25. Noterliği	
Ortak Kayıt Defteri	Var	12/05/2015/ 11710 Ankara 25. Noterliği	

Ç)ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

- 1) Mevcut Ortak Sayısı : 298
 -Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı : -
 - Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı : 298
- 2) Ortakların ana sözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı : Taşımaktadır.
- 3) Genel kurulca belirlenen ve tahakkuk eden aidat miktarı
 - (Geçen yıldan devreden Aidat alacakları ile beraber) : 664.024.88.-TL
 - Ortaklardan yapılan tahsilat : 665.579.70.TL
 - Ortaklarca yapılan Fazla Ödeme (-) : 36.280,49.-TL
 - Ortakların aidat borcu : 34.725,67.-TL
- 4) Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı ile usul ve esaslar: Aylık %1,5 (Ödemelerden öncelikle G.Zamlarının tahsili)
- Gecikme faizi tahakkuk miktarı : 30.197,01.-TL
 -Gecikme cezası tahsilat miktarı : 25.780,55.-TL
 -Gecikme Cezası Kalan Bakiyesi : 4.416,46.-TL

5)Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir:

A. Yeni Kaydedilen Ortaklar

Sıra No.	Devreden	Devralan	Yönetim Krl. Tarih No.
1	Aydemir İLKAY	Selda Emre AYDINGÖZ	20/02/2016 – 04
2	Süleyman ÖZMEN	Mualla ULUSOY	09/05/2016 – 10
3	Nadire TOMBAK	Vedat KÖKÇÜ	09/05/2016 – 10
4	Mustafa MUMCUOĞLU	Serpil YILMAZ	09/05/2016 – 10
5	Hale ORUÇOĞLU	Perihan ERDEM	14/05/2016 – 11
6	Kadriye Sevil GİRAY	Tuğçe DEĞİRMENCİ	01/06/2016 – 12
7	Serpil İLİKAN	Adeviye Füsun MUSAAGAOĞLU	01/06/2016 – 12
8	Hasan EMİR	İmran DİNÇMEN	01/06/2016 – 12
9	M.Vehbi BOLKAN	Ufuk CAN	21/07/2016 – 16
10	Necip SARICI	Ayşegül TEKİNALP	04/08/2016 – 17
11	Erdoğan SARAÇ(1/2 Hisse)	Semra LİMAN	18/08/2016 – 18
12	Emine TOPOĞLU	Hatice KARAMANOĞLU	02/09/2016 – 19
13	Özlem MOHRS	Emiine TOPOĞLU	17/10/2016 – 24
14	Özlem MOHRS	Yücel GÜLEÇ	17/10/2016 – 24
15	Yücel GÜLEÇ	Derya ÇAĞLAR	17/10/2016 - 24

B. Yeni Kaydedilen Ortaklar

Sıra No.	Devreden	Yönetim Krl. Tarih No.
1	Yeni Kaydedilen Ortak Bulunmamaktadır.	

C. Veraseten Devirler

Sıra No.	Devreden	Devralan	Yönetim Krl. Tarih No.
1	A.Nihat ASYALI	Süheyla ASYALI – Zeynep Selen ASYALI	09/05/2016 - 10

6) Çıkarılan ortaklar

Çıkarılma kararı kesinleşmeyen ortağın



Ortağın adı ve soyadı Çıkarılma sebebi
Ortaklıktan Çıkarma işlemi olmamıştır.

yerine ortak alınıp alınmadığı
Yoktur.

7) Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler

Adı Soyadı
Yoktur

Ödemelerin tarihi

Ödemelerin tutarı

D) ARSA İNŞAAT VE FİRDİLEŞME ÇALIŞMALARI:

1-Gayrimenkul alımı ve satımı ile ilgili Genel Kurul kararı

- a) "Kooperatifin inşaat ve alt yapı yapımı tamamlanmış şerefiyeler tespit edilerek tahsil edilmiş, 2000 yılından beri üyeler kendi evlerinde oturmaktadırlar. 2003 yılından itibaren kat mülkiyetine geçilerek üyelerin tamamına ferdi tapuları verilmiştir. 12.05.2015 tarihinde Kooperatif nevi değişikliği yapılarak Site İşletme Kooperatifine dönüşümü yapılmıştır. Ayrıca Bakanlıkça bu maddenin detaylarında istenilen nitelikte gayrimenkul alımı, satımı gibi işler yapılmamıştır. Ancak S.S. Başko Site İşletme Kooperatifi ile ortak kullanımımızda ve Başko Kooperatifi arazisi içerisinde bulunan su deposunun döneminde yapılan protokol çerçevesinde Kooperatifimiz lehine intifa hakkı tapusu ilanmıştır.

b) 2016 yılında yapılan diğer inşaat işleri:

4. Madde açıklandığı gibidir.

E) HUKUKİ FAALİYETLER:

EK-1 Yargıda bulunan davalar : Ekli Liste ile detaylıca açıklanmıştır.

3) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyuruları,

Davacı/şikâyetçi

Konusu

Hazırlık numarası

1) YOKTUR

Bu rapor kooperatifin 01/01/2016 – 31/12/2016 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

10/02/2016

S.S. FEZA SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

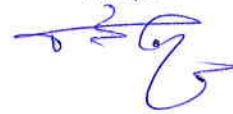
Nermin BÜYÜKURVAYLI
Başkan



Sevgi CEYLAN
2. Başkan



İmran ALAN
M. Üye



EKLER

1 Adet 2016 Yılı Bilançosu

1 Adet 2016 Yılı Gelir-Gider Farkı Cetveli

1 Adet 2017 Yılı Tahmini Bütçesi

1 Adet Hukuki Durumların Açıklamasına İlişkin Liste

S.S. FEZA KONUT YAPI KOOPERATİFİ (21.02.2017)

NO	MAHKEME	DOSYA NO	DAVACI	DAVALI	KONUSU	DURUŞMA GÜNÜ	SON DURUM	DOSYALARA İLİŞKİN BİLGİLER
1	Ankara 13. Asliye Ticaret Mahkemesi	2015/423E.	Z.Ernur Demir ABAAN	Feza Koop.	Alacak-Tespit	12.07.2017 saat:10.20	Tahkikat aşamasında	Davacı ortağın önceki tarihlerdeki itirazlarını için yeni bir davadır. Davaya cevap ve delillerimiz ibraz edildi. Tahkikat aşamasındadır. Karşı tarafın kooperatife karşı açtığı Ankara 3.Asli.Tic.Mah. 2014/665E. sayılı davasının Yargıtay'dan dönüşünün beklenmesine karar verildi.
2	Ankara 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Ankara 7. Asliye Ticaret Mahkemesi)	2005/324E.	Z.Ernur Demir ABAAN	Feza Koop.	Genel Kurul Karar iptali	Karar	Bozma Kararı Verildi.	Genel Kurul kararının iptali ve davacı üyenin borcu olmadığının tespiti talebidir. Dava lehimize sonuçlanmış, ancak karşı tarafa temiz edilmiştir. (Not: Ayrılan2003/349E 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.
		2009/514E.	Z.Ernur Demir ABAAN	Feza Koop.	Genel Kurul Karar iptali	Devredildi	Devredildi.	Bu dosya mahkemeler arası görev paylaşımı kapsamında Ankara 3.Asliye Ticaret mahkemesine gönderilmiştir.
		2014/665E	Z.Ernur Demir ABAAN	Feza Koop.	Genel Kurul Karar iptali	Karar	Yargıtay aşamasında	Yargıtay bozma ilamı çerçevesince yeniden bilirkişi incelemesi yapılarak sonucuna göre karar verileceği değerlendirilmektedir. Dosyada birçok kez bilirkişi raporu geldi. Nihayetinde davacı taleplerinin tümünün reddine karar verildi. Karşı taraf temiz etti.
3	Milas 1. Asliye Hukuk Mahkemesi	2008/79E.	Engin NOYAN	Feza Koop.	Müdahalenin menii ve kal davası	Karar	Yetkisizlik Kararı	Müdahalenin menii ve kal davasıdır. Davacı tarafta yetkisiz mahkemede açıldığı için Ankara Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verildi.
	Ankara 5. Ticaret Mahkemesi	2012/380E(Eski Esas:2008/712E)	Engin NOYAN	Feza Koop.	Müdahalenin menii ve kal davası	16.05.2017 Saat:09.45	Bozma sonrası delili toplama aşamasında	Milas 1. Asliye Hukuk Mahkemesinden yetkisizlik kararı ile gönderildi. Davanın reddine ilişkin karar Yargıtay'ca bozuldu. Uzlaşma sağlanamadığı için dosya Milas 3.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/2 talimat dosyası üzerinden keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldı. Bilirkişi Raporu geldi. Tarafların itirazı doğrultusunda 31 Ocak 2017 tarihli celsede ek rapor için Milas 3.Asli.H.M.'ne talimat yazılmasına karar verildi.
4	Muğla 2. İdare Mahkemesi	2011/1945E.	Feza Koop.	SGK Başkanlığı	İdari işlemin iptali	Karar	Karar	Ankara 16. İş Mahkemesince görevsizlik nedeniyle reddedilen dava Muğla İdare Mahkemesine gönderildi. Davamızın kabulüne karar verildi.

5	Ankara 11. Asliye Hukuk Mah.	2011/500E	Ahmet Yusuf ATALAY	Feza Koop.	Alacak	Karar	Yargıtay aşamasında	Ahmet Yusuf Atalay tarafından yaptırılan 2011/11 D.İş tespit dosyasına dayanılarak açılan alacak davasıdır. Davanın reddine karar verildi.Karşı taraf temyiz etti. Dosya, Yargıtay 23.Hukuk Dairesi'nin 2015/593E. sayısında incelemededir.
6	Ankara 13.Asliye Ticaret Mahkemesi	2015/147E.	Ahmet Yusuf ATALAY	Feza Koop.	İtirazın iptali	19.04.2017 saat:09.30	-	Ahmet Yusuf Atalay tarafından açılan eski hale getirme davasındaki mahkeme kararında hesaplanan masraf (eski hale getirme için) için Ankara 27.lcra Müdürlüğü'nün 2015/3323 takip sayılı dosyasına yapılan itirazın iptali için açılan davadır. Bu masraflar kooperatif tarafından doğrudan karşılandığı için dosyaya itiraz edilmmiştir. Dosyanın ön incelemesi yapıldı. Mahkemece 01 Şubat 2017 tarihli celsede, Milas Asli.H.M.'ne yazılan keşif ve bilirkişi incelemesi talimatının sonucunun beklenmesine karar verildi. (Milas 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2016/125Tal. Sayılı dosyasında 27 Ocak 2017 tarihinde keşif yapıldı)
7	Milas Sulh Hukuk Mahkemesi	2015/33D.İş	Ahmet Yusuf ATALAY	Feza Koop.	Tespit	-	Bilirkişi raporu itiraz	Tespit isteyen tarafından yaptırılan keşif ve sonrasında alınan bilirkişi raporu tarafımıza tebliğ edildi. Ankara 11. Asli.H.M. 2011/500E. sayılı dosyası belirtilerek itiraz edildi.