

S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU 2016 YILI ÇALIŞMA RAPORU

a) Genel bilgiler;

Unvanı : S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
Tüzel kişilik kazandığı tarih : 03.09.1993 Tarihinde S.S. KARGEN K.Y.K 26.05.2009 tarihinden itibaren S.S.KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ olmuştur.
Adres : Tuluntaş Mahallesi İncek Postanesi P.K:8 İncek / ANKARA
Telefon : 0 312 499 61 22/23
Faks : 0 312 499 61 12
Ticaret sicil : 97801
Vergi Dairesi ve numarası : GÖLBAŞI VD. VERGİ NO 5240014201
Elektronik site www.kargenkonutlari.com

b) Yönetim ve denetim kurulu ile personel işlemleri;

b1) Yönetim Kurulu Üyeleri:

Zehra Fibel TEKELİ : 13.03.2016 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.
İşıl GÖK : 13.03.2016 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.
Sezgin ÖZDEN : 13.03.2016 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.

13.03.2016 tarihinde yapılan Genel Kurulda seçimler maddesinden sonra toplantı nisabı düştüğünden, 07.05.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel kurul kararı ile her bir Yönetim Kurulu Üyesi Aylık 400,00 TL Huzur Hakkı almaktadır.

Denetim Kurulu Üyeleri:

Mehmet CAM : 13.03.2016 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.
Hamit KARABAĞ : 13.03.2016 tarihinde göreve gelmiştir. Devam etmektedir.

13.03.2016 tarihinde yapılan Genel Kurulda seçimler maddesinden sonra toplantı nisabı düştüğünden, 07.05.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel kurul kararı ile her bir Denetim Kurulu Üyesi 400,00 TL Huzur Hakkı almaktadır.

b2) Kooperatifimizin muhasebe işlemleri Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Nurullah Deniz tarafından yürütülmektedir. Ücret KDV dahil aylık net 800,00TL Tel:430 48 12

Kooperatifimizin hukuki işlemlerini Av. Salih KÜÇÜKAYAR yürütmektedir. Tel : 467 11 17

Kooperatif bünyesinde yıl içerisinde çalışan idari personelimize ilgili Net Ücret, Vergi, SGK dâhil 2016 yılında 122.333,07 TL gider olmuştur. Bahçe bakımı için çalışan personeller için Net Ücret, Vergi, SGK dâhil 103.766,24TL ve Sosyal Tesiste görevli personel için 26.016,80TL gider olmuştur.

b3) 01.01.2016–31.12.2016 tarihleri arasındaki faaliyet döneminde bütçe kalemlerinde, gelirler (aidat ödentileri) % 15 arttırılmış. Hedeflenen kaynak 1.501.551,97 TL iken, gerçekleşen kaynak 1.927.047,08TL (2015 yılı kaynaklar borçlanma dahil) olup, gerçekleşme % 128,33 oranında olmuştur. Dönem tahmini giderleri ise 1.501.551,97TL olarak planlanmış, buna karşın harcanan tutar 1.494.912,70TL'dir. (Bknz. Kaynak Dağılımı Tablosu) Dönem gider gerçekleşme oranı % 99.55 olmuştur.

b4) Kooperatifimizin 01.01.2016-31.12.2016 tarihler arasındaki faaliyet döneminde bir önceki Genel Kurulda verilen görevleri Yönetim Kurulumuzca imkânlar dâhilinde yerine getirmiş olup yapılan çalışmalar aşağıda belirtilmiştir;

- Yeşil İlgaz Fidanlığı Tahsin Kılınç tarafından 02.04.2016 tarihinde 4.000 m2 ortak alan çimlendirilmiş ve mevsimlik çiçek dikilmiştir.
- Yeşil İlgaz Fidanlığı Tahsin Kılınç tarafından 15.05.2016 tarihinde yapraklı iğneli ağaç, çalı sarmalık ve muhtelif bitkiler dikilmiştir.
- Artı Peyzaja 12.10.2016 tarihinde otomatik sulama için 55 adet ana vanaları yeniden revize edilerek pilli kontrol ünitelerinin montajı yapılmıştır ortak alan sulama sistemi çalışır duruma getirilmiştir.
- Angora Peyzaj'a 19.10.2016 tarihinde 3.650 m2 ortak alan çimlendirilmiş, 325 leylandi,325 mavi selvi, 350 adet gül dikimi yaptırılmıştır.

- Maximum ilaçlama ile 07.06.2016 tarihinde başlayıp 6 ay boyunca kemirgen ve haşere entegre mücadelesi yapılmıştır. 288 adet istasyon kurulmuş aylık rutin kontroller sonunda olumlu sonuçlar alınmıştır.
- Sitemizde uçan haşeratlara karşı mücadele ile Eliz Tarım ile ilaçlama hizmeti alınmıştır.
- Gessa Alt Yapı Kanalizasyon Temizlik ve Onarım Yenileme Ltd. Şti. 08.04.2016 tarihinde su artıma depolarının temizlik ve bakımı yapılmıştır
- Deco Ankara 01.06.2016 tarihinde site yüzme havuzunun yaz sezonuna açılma temizliği ve kimyasal ilaçlama işlemleri yaptırılmıştır.
- İşletme ve su depolarının bağlı bulunduğu elektrik banosu PTS panoya revize ettirilmiş ve periyodik bakımı yapılmıştır.
- Ermak Tabeladan 29.03.2016 tarihinde daha temiz bir sitede yaşamak isteğiyle uyarı köpek ve çöp figürlü levhalar yaptırılmış, sitenin çeşitli yerlerine monte ettirilmiştir.
- Çınarlı caddesine üyelerimizin isteği doğrultusunda ek hız kasisleri yaptırılmıştır.
- Site içerisinde ortak alanlarda Işıldar İnşaat kilit taşı kırmızı bordür bahçe gri taş alınarak personellerimiz tarafından 2 adet yürüyüş yolu yapılmıştır.
- Egemak İnş.Mak. San. Ve Tic. Ltd. Şti. 13.04.2016 tarihinde Sosyal Tesis binasının spor salonu, koridorları veranda, üst balkon ve İşletme Müdürlüğünün lavabolarının tadilat ve onarım işleri yapılmıştır.
- Onur Plastik Doğ.San. ve Tic.Ltd.Şti. 11.07.2016 tarihinde Sosyal Tesis yüzme havuzu kantininde daha iyi hizmet sağlamak amacıyla verandanın alt kısmına pimpenden kantin yaptırılmıştır.
- Sosyal Tesis'in veranda kısmına 4 adet masa 22 sandalye yaptırılmış, masalara uygun masa örtüleri diktirilmiştir. Şöminenin önüne koltuk grubu alınmış, sosyal tesis daha işlevsel hale getirilmiştir.
- Sosyal Tesis mutfak malzemelerinden atıl duruma gelen makineler buzdolabı, fırın, bulaşık makinesi yaptırılmış aktif olarak kullanılabilir duruma getirilmiştir.
- Sosyal Tesis personellerimiz tarafından boyanmış temizliği sürekli korunmaktadır.
- Sosyal Tesis veranda kısmına dev ekranlı sinema sistemi kurulmuştur.
- Sosyal Tesis için menü bastırılmış orta kat restaurant olarak, alt kat spor salonu üst kat ise oyun salonu olarak kullanılmaya başlamıştır.
- İşletme Müdürlüğündeki panoya aylık mali tablo bilanço asılarak üyelerin şeffaf olarak sitemizin mali durumunu görmeleri sağlanmıştır.
- Müracaatımız neticesinde Türk Telekom tarafından sitemize fiber optik kablo döşenerek hiper hızlı internet erişimi sağlanmıştır.
- Erhan Koca İnşaat Cevat Eğriye 01.05.2016 tarihinde site içinde ortak alanda bulunan 8 adet merdivenin andezit taşından, mozaik küpeşte yapımı ile yeniden yaptırılmıştır.
- Yücel Güvenlik Siteleri 17.10.2016 tarihinde site içerisinde mevcut olan kamera sistemleri yeniden düzenlenerek görüş açısı odak noktalara 32 adet kamera yaptırılmış, güvenlik kulübesinden 7/24 izlenebilir hale gelmesi sağlanmıştır.
- Sitemizin su ihtiyacının yetersiz kalmasından ve kuyularımızın su ihtiyacının karşılamadığından dolayı Fatih Ticaretten 199 tanker su nakliye edilmiş, su mağduriyeti giderilmeye çalışılmıştır.
- Sitemiz içerisinde bulunan atık çöpler Ertuğrul Koç Harfiyat 15 sefer çöp nakliyesi temizletilerek daha temiz ve hijyen ortamı sağlanmış. Çöplerin birikmemesi için nisbel kamyonet aracılığıyla düzenli olarak toplatılıp site dışarısına gönderilmektedir.
- Çevre danışmanlık hizmeti aldığımız Menkon çevrenin de desteği ile sitemize atık yağ bidonları ve atık pil toplama kutuları yerleştirilmiştir.
- 2014 yılında toplanan su katılım bedellerinin 2015 yılında mahsup edilemeyen kısmı 14.10.2016 tarihindeki 61 nolu karar ile Yönetim Kurulu tarafından mahsup edilmesine karar verilmiştir.
- Şehir şebeke suyunun bağlanması için 07.11.2016 tarihindeki 299 sayılı yazımız ve Aski ile görüşmeler doğrultusunda abonelik sözleşmesi imzalanmış Aski suyu bağlanmıştır.

c) Mali durum ve muhasebe işlemleri;

c1) Bilanço ve Gelir Gider farkı hesabı kalemleri hakkında genel bilgiler,

31.12.2016 tarihi itibarıyla, Bankadaki Vadeli ve Vadesiz hesaplarımızın bakiyesi 209.482,08TL'dir.

Tedkent site yönetiminden katılım payı olarak 18.744,00TL tahsilat yapılmıştır.

2016 yılı gerçekleşen Genel yönetim giderimiz amortisman gideri hariç 1.371.189,44TL'dir.

2016 yılı gerçekleşen cari yıl gelirlerimiz banka faiz geliri dâhil 1.162.902,19TL'dir.

Ortaklarımızdan 2015 yılından 191.821,65TL Anapara alacağı bulunmaktaydı 2016 yılında 1.002.302,40TL genel Kurul kararı ile ödeme planı çıkmıştır. Yıl içerisinde 1.141.548,10TL tahsil edilmiş olup, ortaklar

üzerinde 2016 yılı sonu itibariyle 52.575,95TL Anapara alacağımız bulunmaktadır. Ayrıca Takipteki icralık ortaklarımızdan 103.047,20TL alacağımız bulunmaktadır.

2016 yılı içerisinde ortaklarımıza su katılım payı olarak geçmiş dönem alacağımız dâhil 218.590,71TL (2015 yılı alacağımız 36.847,26TL 2016 yılı tahakkukumuz 181.743,45TL) tahakkuk ettirilmiş olup, bunun 161.932,77TL'lik kısmı tahsil edilmiş ve 56.657,94TL alacağımız kalmıştır. Genel Kurulumuzda çıkan karar doğrultusunda (15m³'e kadar 3,00TL'den 16 m³ ve yukarısı 7,00TL'den) yıl içerisinde üyelerden toplam 97.598,76TL su mahsubu yapılmıştır. Mahsup sonunda Su bedelinden üyelerin 54.762,59TL alacağı, 13.821,77TL borcu bulunmaktadır. (54.762,59TL-13.821,77TL=40.940,82TL)

Mali durumumuzla ilgili daha detaylı bilgi Bilanço ve Gelir Gider tablolarımızda mevcuttur.

<u>c2) Tutulan defterler</u>	<u>Noter açılış</u>	<u>Kapanış tasdikleri</u>
a) Yevmiye Defteri	14.12.2015/20221 20.Noter	31.03.2017/05778 20.Noter
b) Envanter Defteri	18.01.2016/01047 20.Noter	
c) Defteri Kebir	14.12.2015/20222 20.Noter	
d) Karar Defteri	18.01.2016/01048 20.Noter	09.01.2017/00648 20. Noter
e) Ortak Pay Defteri	08.12.2015/19525. Noter	
f) Genel Kurul Karar Defteri	12.12.2012/16306 20.Noter	
g) Evrak Defteri	28.07.2009/12858 10.Noter	

c3) Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir ve giderler,

2016 yılında gerçekleşen toplam cari yıl gelirlerimiz (kaynaklar ve borçlar dâhil) 1.927.047,08TL'dir.

2016 yılında gerçekleşen toplam cari yıl giderlerimiz (devreden ödenen borçlar dâhil) 1.494.912,70TL'dir.

c4) Arsa, proje, inşaat, vergi ve harç, sigorta, genel gider gibi harcamalar,

2016 yılında Arsa için ödentimiz olmamıştır. Arsa emlak vergisi 4.996,20TL ödenmiştir.

2016 yılında Altyapı için bir ödentimiz yoktur.

2016 yılında Amortisman gideri (45.564,03TL) hariç 1.371.189,44TL genel giderimiz olmuştur.

c5) 2016 yılında Bankadan kredi kullanılmamıştır.

c6) Belediye, Vergi ve Sigorta gibi kurumlar ile kişilere olan borçlar;

- Satıcılara 75.835,77 TL
- Teminat Borcu 1.264,80 TL
- Diğer Çeşitli Borçlar 44.363,67 TL (Takipteki icralık ortak ödenti karşılığı dahil)
- Vergi Borcu 4.346,41 TL
- SGK Borcu 6.722,06 TL
- Uzun Vadeli Alınan Teminat 26.544,00 TL olmak üzere Toplam 159.076,71TL borç görülmektedir.

c7) Kooperatife 2016 yılı içerisinde alınan demirbaş dökümleri;

- 2 Adet Dijital Filtre Valfi 10.538,30TL
- Stanley Yol Ölçme Metresi 189,90TL
- 3190 Telve Kahve Makinası 400,00TL
- 3 Adet Trentino Şemsiye 567,00TL
- Sinema Sistemi 10.000,00TL
- Koltuk Takımı 2.390,00TL
- Arçelik Çamaşır Makinası 950,00TL
- 4 Adet Masa 22 Adet Sandalye 4.373,38TL olmak üzere yıl içerisinde toplam 34.486,20TL'lik demirbaş alınmıştır.

ç) Ortaklık işlemleri;

ç1) Kooperatifin mevcut ortak sayısı 286'dır. Dönem içerisinde kaydedilen herhangi bir ortak yoktur, Genel kurulca belirlenen ortak sayısı da 286'dır. Ortaklar ile ortak olmak için müracaat edenlerin kanun ve Ana sözleşmede gösterilen şartları taşıyıp taşımadıkları incelenmiş ve üyeliğe kabule uygun olduklarına yönetim kurulunca karar verilmiştir.

ç2) 2016 yılı ortak ödentileri; 07.05.2016 tarihinde yapılan 2015 mali yılı Olağan Genel kurul kararı gereği, 286 konut için konut ve konut tiplerine göre ayrı ayrı ödeme planı kabul edilmiş olup, 2016 yılı için 1.002.302,40TL ödeme planı çıkmıştır.

ç3) Genel Kurulumuzda 2016 yılı için belirlenen aylık Gecikme faiz oranı aylık % 1,5 üzerinden günlük olarak belirlenmiştir. 2016 yılında ortaklardan yıl içinde tahakkuk eden gecikme ve geçmiş dönem (56.433,55TL) gecikme alacağımız dahil 74.604,53TL Gecikme fark bedeli tahsil edilmiş olup 1.974,21TL Gecikme Fark Alacağımız bulunmaktadır.

ç4) Kooperatifimizde 2016 yılında 10 ortağımız hissesini devretmiştir. Devir listesi aşağıdadır. Yeni ortaklarımız;

2016 YILI ÜYELİK DEVİR İŞLEMLERİ

	DEVREDEN	DEVRALAN	DEVİR TARİHİ	KONUT TİPİ
1	ALEV ÖZTÜRK	SELİM EMRE ECEMİŞ	29.01.2016	İKİZ-EV 2
2	NESRİN YILDIRIM	İHSAN-MEVHİBE GÜZEL	01.03.2016	ÇOK KATLI
3	FATMA GÜL BATUM	LEVENT BALCI	14.03.2016	İKİZ-EV 2
4	ZEHRA TİFTİKÇİ	AYHAN-NİLAY AYDOĞMUŞ	18.03.2016	SIRA EV-2A
5	AMMAR YILMAZ	ŞÜKRAN YILMAZ	28.03.2016	İKİZ EV-2
6	AYFER ALTAY	SEMRA ERTUĞRUL	13.04.2016	İKİZ EV-1
7	AYŞE KILINÇOĞLU	GÜLEN PEHLİVANTÜRK	09.06.2016	İKİZ EV-1
8	HACER YEGÜL	TUFAN ÇİÇEK	23.09.2016	İKİZ EV-1
9	MUSTAFA KASACI	HÜLYA CANDAR MERCAN	18.11.2016	İKİZ EV-1
10	ORHAN KAVASOĞLU	SELİME ÖZBAKIR	23.12.2016	ÇOK KATLI

şeklinde olmuştur.

ç5) Kooperatif ortaklığından çıkarılan herhangi bir ortağımız yoktur.

ç6) İstifa, ölüm ve çıkarılma yoluyla ortaklığı sona eren üye olmadığından herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

d) Arsa, inşaat ve ferdileşme çalışmaları;

d1) 2016 yılında Arsa alınmamıştır.

d2) 2016 Gayrimenkul alımı yoktur.

d3) Kooperatifimiz 2016 yılında bazı imalatları gerçekleştirmek için aşağıdaki firmalarla belirtilen bedellerle sözleşmeler yapmıştır.

a. 02.04.2016 Yeşil Ilgaz Fidanlığı site ortak alanlara 4.000 m2 çimlendirme ve mevsimlik çiçek ekimi işi 28.320.00 TL

b. 01.05.2016 Menkon Çevre eğitim ve danışmanlık işi aylık 354.00 TL

c. 13.04.2016 Egemak İnş.Mak. San.Tic.Ltd.Şti. Sosyal Tesisi binasında ,spor salonu ,koridorlar, veranda, üst balkon, İşletme Müdürlüğü lavabolarının tadilat ve onarım işlerinin yapılması 27.000.00 TL

d. 01.05.2016 Cevat Eğri site içi ortak alanlarda bulunan 8 adet merdivenin andezit taşından yapımı ve mozaik küpeşte yapım işi 23.600.00 TL

e. 15.05.2016 Yeşil Ilgaz Fidanlığı site ortak alanlara yapraklı iğneli ağaç çalı ve sarmaşık dikimi işi 16.407.90 TL

f. 07.06.2016 Maximum ilaçlama site içerisinde entegre haşere mücadelesi verilmesi işi Aylık 501.50 TL

g. 01.06.2016 Deco Ankara Paz.İç ve Dış Tic. site yüzme havuzunun sezona hazırlanması ve sarf malzeme alım işi 5.310.00 TL

h. 11.07.2016 Onur Plastik Doğ.San. ve Tic. Ltd.Şti. Sosyal Tesis veranda altına pvc esaslı Egepen profil doğrama ve ısı cam imalat ve montaj işinin yapılması, 2.350.00 TL

- l. 01.09.2016 PTS Pano İmalat Levent Gönülbaş İşletme ve su depolarının bağlı bulunan elektrik panosunun revize edilmesi ve periyodik bakım işi 2.700.00 TL
- m. 17.10.2016 Yücel Güvenlik Sistemleri (17.10.2016) site içerisine 32 adet kamera yapımı ve güvenlik kulübesinden izlenme işi 50.000.00 TL
- n. 19.10.2016 Angora Peyzaj Mim. San.Tic. Ltd. Şti. (19.10.2016) 3.670 m2 çimlendirme,325 aşılı leylandi 325 aşılı mavi servi ,350 adet yerli gül dikimi uygulama ve işçiliği yapılması işi 50.237.00 TL
- o. 12.10.2016 Artı Peyzaj 55 adet ada vanalarının yeniden revize edilerek piili kontrol ünitelerinin montajı yapılması işi 61.577.32 TL
- p. 29.11.2016 Maara Tasarım Armina Tekstil İnşaat Reklam Bilgisayar Hizmetleri web sayfası 2 yıllık 885.00 TL
- r. 30.12.2016 Han Grup Güvenlik Koruma Hiz.Ltd.Şti. aylık 24.072.00 TL

d4) Arsamız imarlı olup, iskânı alınmıştır. Altyapı ve çevre düzenlemesi bitirilmiştir.

d5) Kooperatifimizde inşaat imalatları bitmiştir. Tapular dağıtılmıştır.

d6) İnşaatlar % 100 seviyede olup, imalatlar bitmiştir.

d7) Konutlarımızın kesin maliyetlerinin tespiti ve ortaklara dağıtılması gerçekleşmiştir. 286 adet konutumza ait 11 adayı kapsayan Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) 15.01.2009 tarihinde 18/09, 25/09, 23/09, 20/09, 19/09, 17/09, 16/09, 21/09, 26/09, 24/09, 22/09 sayılar ile Gölbaşı Belediyesinden alınmıştır. Üyelerimiz adına tapu tescil işlemleri (Kat Mülkiyeti Tapuları) 06.02.2009 tarihinde başlamış 25.05.2009 tarihinde tamamlanmıştır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 26.05.2009 tarih ve 153 sayılı oluru ile Ana sözleşme değiştirilmiş ve Site İşletme Kooperatifi olarak faaliyetini sürdürmektedir. Ayrıca tapu tescil işlemleri tamamlanıp ferdi mülkiyete geçildiğinden, üyelerimizin konutlarının iç – dış bakımlarını gözden geçirmeleri tavsiye edilmektedir.

e) Hukuki faaliyetler;

e1) Genel kurul kararlarına karşı veya ihraç kararları aleyhine açılan itiraz davaları yok, alacak, tespit, iptal ve tazminat davaları gibi idare ve hukuk mahkemelerinde açılan bir dava bulunmamaktadır. Ancak geçmiş dönemlerden bu yana süregelen diğer davalarımız sözleşmeli avukatımızca takip edilmektedir.

e2) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyurusu yoktur.

e3) Kooperatif ile ilgili devam eden veya sonuçlanan ceza davaları bulunmamaktadır.

Değerli ortaklar; S.S. KARGEN Site İşletme Kooperatifi Yönetim Kurulu olarak, seçtiğimiz günden itibaren özverili çalışarak, harcamalarımızı en iyi ve en ekonomik şekilde yaptığımızı bilmenizi isteriz. Bizlere göstermiş olduğunuz güvene tekrar teşekkür ederiz.

Yönetim Kurulu çalışma Raporu 01.01.2016–31.12.2016 tarihleri arasını kapsamaktadır.

2016 mali yılı Yönetim Kurulu Çalışma Raporunu, Genel Kurulun takdirlerine sunarız. Saygılarımızla.

S.S.KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ YÖNETİM KURULU

Sezgin ÖZDEN
Muhasip Üye

Işıl GÖK
2.Başkan

Zehra Fibel TEKELİ
Başkan