

S.S.BALLIKUYUMCU KONUT YAPI KOOPERATİFİ
29 MAYIS 2022 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

S.S.BALLIKUYUMCU KONUT YAPI KOOPERATİFİNİN 2021 yılı hesaplarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısı 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 45. Maddesine uygun olarak 29 Mayıs 2022 Pazar günü saat 10:00'da "Ekrem Usta Restoran, Bağlıca Kavşağı, Erler Mah., Dumlupınar Blv. No:22, 06790 Etimesgut/Ankara" adresinde; nisap sağlanamadığı için toplantı yapılamazsa 5 Haziran 2022 Pazar günü saat 10:00'da (aynı yer ve saatte bir hafta sonra) toplanması hususunda yönetim kurulunca çağrılmıştır.

Çağrıya uygun olarak **29/05/2022 Pazar** günü saat 10:00'da "Ekrem Usta Restoran, Bağlıca Kavşağı, Erler Mah., Dumlupınar Blv. No:22, 06790 Etimesgut/Ankara" adresinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Temsilcileri toplantı saati olan 10.00'dan itibaren 1 saat beklenildi. Gelmemeleri üzerine toplantının saat 11.05'de başlatılmasına çağrıyı yapan organca (yönetim kurulu) karar verildi.

Genel Kurul toplantısına başlamadan önce yapılan incelemelerde;

a) Genel Kurul toplantısı ile ilgili ortaklara gündemi içeren çağrı mektuplarının 28 Nisan 2022 tarihinde **257** (İkiyüzzelliye) ortaktan **248** (İkiyüz kırksekiz) ortağa Demetevler PTT Şubesinden taahhütlü olarak gönderildiği, **9** (Dokuz) ortağa da 22.04.2022 tarihinde imza karşılığında tebliğ edildiği,

b) Yönetim Kurulunca, 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 26 ncı maddesindeki niteliklere ve Ortaklar Kayıt Defterindeki kayıtlara uygunluğu onaylanarak hazırlanan ve ortakların imzasına sunulan, çağrıdan sonra ortak kaydı yapılan **27** (Yirmiyedi) kişinin de dahil edildiği Ortaklar Listesinde kayıtlı toplam **284** (İkiyüzseksendört) ortaktan, 58 ortağın asaleten ve **20** ortağın vekaleten katılımı ile toplam **78** ortağın toplantıda hazır bulunduğu, $(284/4=71)$ toplantının açılması için gerekli çoğunluğun mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Toplantı yönetim kurulu başkanı Yusuf ÜSTÜN tarafından açıldı.

GÜNDEM MADDELERİ

Gündem 1 – (Yoklama, açılış ve saygı duruşu)

Yönetim Kurulunca, kooperatifin genel kurul tarihi itibarıyla 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 26 ncı maddesindeki niteliklere ve Ortaklar Defterindeki kayıtlara uygunluğu onaylanarak hazırlanan ve ortakların imzasına sunulan Ortaklar Listesinde kayıtlı **284** (İkiyüzseksendört) ortaktan 58 ortağın asaleten ve 20 ortağın temsilen katılımı ile toplam 78 ortağın toplantıda hazır bulunduğu, toplantının açılması için gerekli asgari $\frac{1}{4}$ çoğunluğun mevcut olduğu anlaşılmıştır. Toplantı yönetim kurulu tarafından saat 11.05'de açılmış ve saygı duruşu icra edilmiştir.

Gündem 2 – (Divan seçimi ve divana imza yetkisinin verilmesi) Divan başkanlığına Kazım Kamil COŞKUN Katip Üyeliğe Mehmet Zafer GÜNEŞ oy toplayıcılığa Mehmet Ercan CANASLAN aday gösterildiler. Adayların oybirliğiyle seçilmesine ve genel kurul tutanağını imzalama hususunda yetkilendirilmesine oy birliğiyle karar verildi.

Gündem 3 – (Gündemin genel kurula sunulması ve onaylanması) Divan heyeti tarafından gündem okunarak gündeme madde ilavesinin olup olmadığı soruldu. Gündeme ilişkin ortaklar tarafından herhangi bir itiraz olmadı ve gündem oybirliğiyle kabul edildi. Gündemin diğer maddelerinin görüşülmesine geçilmesine karar verildi.

Gündem 4 – (2021 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve dönem bilançosunun okunması)

11 Haziran 2008 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Tebliğe uygun olarak hazırlandığı görülen 2021 yıllarına ilişkin Yönetim Kurulu çalışma raporu, envanter, bilanço ve gelir gider farkı hesabı yönetim kurulu tarafından genel kurula okundu ve sunuldu.

Gündem 5 – (2021 yılı Denetim Kurulu faaliyet raporunun okunması)

Gündemin dördüncü maddesinde bahsi geçen Tebliğe uygun olarak hazırlandığı görülen 2021 yıllarına ilişkin Denetim Kurulu faaliyet raporu denetim kurulu üyelerince genel kurula sunuldu ve okundu.

Gündem 6 – (2021 Yönetim ve Denetim Kurulu faaliyet raporları ve bilançosunun müzakereye açılması ve ibrası)

2021 yılına ilişkin Yönetim Kurulu çalışma raporu, envanter, bilanço ve gelir gider farkı hesabı genel kurulca kabul ve yönetim kurulu oybirliği ile ibra edildi.

2021 yılına ilişkin Denetim Kurulu faaliyet raporu oybirliği ile ibra edildi.

2021 yılına ilişkin Yönetim Kurulu çalışma raporu, envanter, bilanço ve gelir gider farkı hesabı genel kurulca kabul ve yönetim kurulu oybirliği ile ibra edildi.

2021 yılına ilişkin Denetim Kurulu faaliyet raporu oybirliği ile ibra edildi.

Gündem 7 – (Arsa alımı, imar durumu ve yeni ortak kaydı yapılıp yapılmayacağı, yapılacaksa ödeme miktar ve usulleri ile çıkma halinde yapılacak ödemelerin değerlendirilmesi)

Ankara İli Etimesgut İlçesi Ballıkuyumcu Mahallesinde yürüyen imar uygulama alanı içerisinde yönetim kurulunca kooperatife uygun olduğu değerlendirilen arsa ve arazinin bulunması halinde, önceki dönem yönetim kurullarına verilen ve süregelen yetkilerin devamı ve tekrarına binaen;

a) Kredi veren Yurtiçi ve Yurtdışı Kredi Kuruluşlarında, Kredi veren Gerçek ve Tüzel kişiler nezdinde temsil ve ilzama, çeşitli ulusal ve uluslararası kuruluşlardan, Ulusal Bankalardan, Toplu Konut İdaresinden; fiziki altyapı, sosyal altyapı, çevre düzenlemesi, üstyapı, tamamlama, bitirme, destekleme, konut vb. ad altında çıkmış ve çıkacak olanlar dahil her türlü kredi ve fonları almaya ve işlemleri yapmaya, gerekli teminatları vermeye, krediyi tahsil etmeye, bankadan para çekmeye, bankaya para yatırmaya, internet hesabı açtırmaya ve bu hesapta dahil her türlü yoldan havale etmeye, EFT yapmaya, ortaklarının kullanacağı kredilere kefil olmaya ve ipotek vermeye,

b) Kadastro Müdürlüklerince maliki olunan/olunacak gayrimenkullerin alan ve sınır düzeltilmesi taleplerinin karşılanabilmesi için ferağ verme, muvafakat etme ayrıca bu konularda açılmış ve açılacak davalarda taraf olma, her türlü taşınmaz işlemlerine ait dava açma, davadan çekilme, ibralaşma, sulh yapmaya, Kadastro Müdürlüğü

veya Şefliğinden Çap, Kroki, Röperli Kroki almaya, yer ve sınır tespitlerini yaptırmaya, belediyelerden imar durumu almaya, maliki olunan taşınmazları imar durumuna göre imar parseline dönüştürmeye, bunu için de gerektiğinde komşu parsellerden, Belediyeden hisse satın almaya veya hisse satmaya ve müstakilen parsel almaya veya artık parsel vermeye, bedellerini ödemeye, satılan hisse veya parsel bedellerini almaya, tevhit, ifraz, yola veya yeşil alana veya kamu alanına bedelsiz olarak terk işlemlerini yapmaya, yapılacak ölçümler neticesinde yoldan ihdas edilecek kısımları belediye takdir komisyonunun belirleyeceği bedelden fazla olmamak üzere satın almaya, gerektiğinde belediye ile trampa işlemlerini yapmaya, taksim yapmaya bu işlemler için düzenlenecek her türlü belge, beyanname ve evrakları tanzim ve tasdiğe, tapu ve kadastro müdürlüklerinde veya şefliğinde düzenlenecek beyannamelere alınacak evrakları imzalamaya, tapu sicil müdürlüğünde, satış, trampa, takas, hibe, bedelli veya bedelsiz terk, taksim, ihdas, ifraz, tevhit yola terk, yeşil alana veya kamu alanına terk, özel veya tüzel kişilerde yapılacak trampa, imar parselinin oluşması için alınacak hisse veya parseller için düzenlenecek evrak ve resmi senetleri imzalamaya, ferağ takrirlerini almaya ve vermeye, cins tashihi yapılmasını gerektirir hallerde taşınmazın her türlü cins tashihi yaptırmaya, düzenlenecek beyan ve talepleri tanzim ve tasdiğe, yapılacak inşaatın projelerini alınacak inşaat ruhsatı ve imar durumuna göre tanzim ve ilgili mercilerden tasdik ettirmeye, inşaat için ilgili birimlerden her türlü izinleri almaya, gerek arsa ve gerekse inşaat işleri için her türlü emlak ve imar işleri veya benzeri aynı veya nakdi komisyon giderleri, harç, vergi vs. masrafları kooperatifin, ortakların veya muhatap olunan üçüncü şahısların yerine ödemeye veya geri almaya, projelerde gerek yetkili mercilerin ve gerekse inşaatı yapacak gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme şartlarına göre tayin edilecek her türlü tadilatları yaptırmaya, gerek imardan önce gerek imardan sonra ve gerekse inşaat aşamasında ve yine gerekse inşaatın ikmalinden sonra komşu parsel maliklerinden her nevi konu ile ilgili muvafakatname istemeye veya vermeye, kat irtifakı veya kat mülkiyeti projelerini belediyeden tasdik ettirmeye, kooperatifin ortakların ve üçüncü şahısların lehine ve aleyhine her türlü tapu şerhini vermeye, verilmeye, almaya, yapı kullanma izini almaya, tasdik ettirilen projelere göre 634 sayılı yasa uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurmaya, liste ve yönetim planının tanzim ve tasdiğe, bağımsız bölümlerin arsa paylarını tayin ve tespite, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulmasına yönelik tapu sicil müdürlüğünce düzenlenecek her türlü talep ve belgeler ile resmi senetleri imzalamaya, kooperatifin satın aldığı arsalarla ait her türlü tapu işlemlerini yapmaya, bu işlemlere ilişkin yetki devri ve vekalet verme işlemlerini yapmaya, tapuyu teslim almaya, kurulmuş bulunan kat irtifakı veya kat mülkiyetini terkin ederek yeniden kat irtifakı veya kat mülkiyetini kurmaya, liste ve yönetim planını tanzim ve tasdiğe, bağımsız bölümlerin arsa paylarını tayin ve tespit etmeye, kooperatifin ve müteahhitin uhdesinde kalacak olan bağımsız bölümlerin metrekare bedeli belediyenin belirlediği rayiç bedelden az olmamak üzere belirlenecek bedel üzerinden devir ve temlik edilmesine ve kooperatif uhdesinde kalacak her bir ortaklık payının/bağımsız bölümün azami 70.000 TL'yi geçmemek üzere satın alınması, satılması veya takası, kooperatifin taşınmaz ve inşaat işlemlerine ilişkin dava açmaya, kabul etmeye, icraya vermeye, icradan vazgeçmeye, haciz vermeye, haciz almaya, ipotek vermeye, ipotek almaya, bütün bunlardan vazgeçmeye, sulh ve ibra yapmaya, T.C. Mahkemelerinde taşınmaz veya kooperatifin herhangi bir işine ait herhangi bir dava husule geldiğinde, dava açmaya ve açılmış davalardan vazgeçmeye, temlik, tevkil, teşrik ve ahzu kabza, bu davalarda kooperatifin menfaatlerini savunması için avukatlar atamaya ve azletmeye,

c) Bankalarda, finans kuruluşlarında ve her türlü kamu ve özel hukuk tüzel kişiliklerine kooperatif adına başvurmaya, hesap açtırmaya, hesap kapattırmaya, internet hesabı açtırmaya, yatırım hesabı açtırmaya, internetten ve banka şubesinden para havale etmeye, EFT işlemi yapmaya, bu hesapları kapattırmaya, anında bankacılık sistemine girmeye ve bu çerçevede işlem yapmaya, faizli veya faizsiz, vadeli veya vadesiz banka hesapları açmaya, hesap kapattırmaya, hesapları başka şubelere aktarmaya, banka hesaplarından para yatırma ve çekmeye, Ahzu kabza, çekilen paraları harcamaya, iade etmeye, ahzu kabza, vekalet vermeye, dava açmaya, kredi alıp kullanmaya, senet, çek vs. gibi kıymetli evraklara imza atmaya, üst birliklere aidat ödemeye, komisyonculara belgeli veya belgesiz komisyon ücreti ödemeye, toplu konut projesi için almış olduğu veya alacak olduğu, kullandığı veya kullanacak olduğu her türlü iç ve dış kaynaklı kredi şartlarını aynen kabul ederek imzalamaya, alınacak krediler karşılığı kooperatifimizin gayrimenkullerini her dereceden ipotek vermeye, her türlü sözleşme, taahhütname, muvafakatname ve feragatnameyi imzalamaya, gayrimenkuller üzerine konulan her dereceden ipoteki fek'e, Toplu Konut İdaresi, Belediye ve ortak kuruluşları, Üst birlik ile imar-ıslah, kontrollük, proje, altyapı proje ve çevre düzenlemesi ile sosyal donatı konularında protokoller yapmaya, muvafakatname vermeye, muvafakatname almaya, senet veya taahhütname vermeleri Bakanlıklar, Belediyeler, Resmi ve Özel Daireler, İmar Müdürlükleri, Toplu Konut İdaresi, tüm Kamu ve Kuruluşlarında, Tapu Dairelerinde Ferağ alıp vermeye,

d) Mahal listesi düzenlemeye ve projelerde değişiklik yapmaya veya yaptırmaya, ada içerisinde çevre düzenlemesi, bahçe ve istinat duvarları, demirleri ve kapıları ile peyzaj ve her türlü proje yapım işlerinin yaptırılmasına, kat karşılığı ve bedel karşılığı inşaat yaptırılacak yüklenici firmanın her türlü altyapı, üstyapı, çevre düzenlemesi ve sosyal donatı projelerinin aynen ve değiştirilerek kabulü ve uygulamasına,

e) Kasa hesabında günlük 100.000 TL'ye (Yüzbin) kadar nakit bulundurulup harcama yetkisi verilmesi, resmiyet, ticaret ve teamül gereği ödenen imar, arsa ve emlak komisyon ücretlerinin elden, belgeli veya belgesi sonradan alınmak üzere ödenmesine,

f) Her türlü gayrimenkulün kiralanması, kiraya verilmesi ile gerektiğinde kooperatifin gayrimenkulleri üzerinde ipotek, rehin, irtifak veya intifa hakları, şufa, vefa ve iştirak hakları tesis edilmesi, ipotek ve rehin alınması, verilmesi ve kaldırılmasına,

g) Kooperatifin arsaları ile ilgili plan ve altyapının yaptırılabilmesi, bu taşınmazlarda inşaat işleri ve inşaat işleri için gerekli işlemlerin yapılabilmesi için plan ve yapıyı oluşturan konularda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri veya diğer resmi ve özel kuruluşlarla sözleşme yapılmasına ve uygulamaya,

h) İmar, imalat ve inşaat işlemlerine ilişkin projeler çizdirmeye, onaylatmaya, tasdik ettirmeye, bu konularda vekaleten iş yaptırmaya, kooperatif, ortaklar ve muhatap olunan üçüncü şahısların yerine gereken komisyon, ücret, bedel, harç ve vergi benzeri ödemelerde bulunmaya, arsa alımı, imar işlemleri, inşaat proje işlemleri, inşaat sözleşmesi, yapı denetim sözleşmesi ve işleri, tapu ve konut devir işlemleri kapsamında her türlü taahhütte bulunmaya, ödemeleri gerçekleştirmeye, bankalar, kadastro müdürlüğü, tapu müdürlüğü, ticaret sicil müdürlüğü, belediyeler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı, Valilik başta olmak üzere resmi ve özel kuruluşlardaki işlemleri yapmaya, proje, hibe, komisyonların elden veya başka türlü ödenmesi imar işlemlerinin yürütülmesine,

i) Kooperatif amaçlarının gerçekleştirilmesi için Ankara ili sınırları içerisinde harç ve komisyon giderleri hariç kabul edilerek metrekare birim fiyatı 2000 TL'ye kadar arsa, tarla, arazi alınmasına ve/veya alınacak gayrimenkule ilişkin sözleşmeler imzalanmasına, gerektiğinde sözleşmelerin tapuya şerh edilmesine, bu hususta tapu daireleri, belediye ve her türlü kurum ve kuruluşlar nezdinde işin takibine yönelik kanun ve ana sözleşme ve genel kuruldan kaynaklanan her türlü yetkinin kullanılması, yine arsa, arazi ve tarlaların yapılan imar ve inşaat işlemleri sebebiyle gerektiğinde metrekare birim fiyatı 50 TL'den az olmamak üzere satış, trampa veya takas etmeye, %10'u geçmeksizin nakden veya aynı olarak elden ve bankalardan komisyon ödemeye, bu işlemlerin pazarlık, ihale gibi yöntemlerle alım, satım, gerçek ve tüzel kişi veya aracılarla sözleşme ve ön protokol yapmak suretiyle yapılabilmesine,

j) Kanun ve ana sözleşmede yönetim kuruluna verilen diğer yetkileri kullanmaya, yukarıda belirtilen işlemleri yapma konusunda kendi içerisinde görev dağılımı yapmaya, ilgililere vekalet vermeye,

k) Büro kiralamaya ve tefriş etmeye veya mevcut büroların kira, genel gider ve personel masraflarına ortak olmaya, internet sayfası kullanmaya, büro hizmetleri için personel ve murahhas ortak atamaya ve azletmeye, teknik eleman, kalfa, bekçi ve muhasebeci atamaya ve azletmeye,

l) Kooperatif ortak sayısının ortaklık payı adedine uygun olarak her paya en az bir konut olacak şekilde hesaplanması ve bu yöntemden hareketle kooperatife en fazla 500 ortak kabul edilmesine, buna göre yapılacak konut sayısının her ortağa (ortaklık payına) en az bir konut isabet edecek şekilde imar planları ve emsal hesapları yapılarak genel kurulca daha sonra belirlenmesine, inşaatların kat karşılığı verilmesi durumunda dağılımı yönetim kurulunun yetkisinde olmak üzere müstakil veya çok katlı en fazla 2000 konut yapılabilmesi,

hususlarında yönetim kuruluna oybirliği ile yetki verildi.

Gündem 8 – (2022-2023 yılı tahmini bütçesinin oluşturulması ve oylanması)

2022 ve 2023 yıllarına ilişkin 01.06.2022-31.12.2022 ve 2023 yılı tahmini bütçeleri, dipnotlarıyla birlikte görüşüldü. Aşağıya yazılan notlarla birlikte, oy birliği ile kabul edildi. Tutanağa ek yapıldı. Buna göre;

1. Gerektiğinde yönetim kurulunca ödenekler arası aktarma yapılması, yeni ödenek açılması

2. 2022 yılı sonuna kadar aidatların 300 TL olarak toplanması,

3. 2022 yılından itibaren tüm ortaklık payları için ayrı ayrı genel gider payı, yeni alınacak arsa ve imar plan bedeli ödemelerine mahsuben aylık/yıllık 600 TL ödenmesi, bu kararın 12 red oyuna karşı 66 kabul edilmiştir.

4. Yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu üyeleri ve denetim kurulu üyelerine aylık olarak geçen yıllarda tahakkuk ettirilen yönetim kurulu başkanına aylık net 2.000 TL, diğer yönetim kurulu üyelerine aylık net 1.000 TL, denetim kurulu üyelerine aylık net 1.000 TL ücret tahakkuk ettirilmesine, bir sonraki genel kurul toplantısına kadar ödenmesine; ancak yönetim ve denetim kurullarına tahakkuk eden aylık ücretleri öderken gereksiz giderlerden tasarruf etmek amacıyla, bu ödemelerin ortaklık paylarından mahsup edilmek suretiyle yapılmasına,

5. Yönetim ve denetim kurullarına tahakkuk eden aylık ücretler, vergi ve diğer kesintilerden tasarruf etmek amacıyla bu kişilerin ortaklık paylarından ücret ödemelerinin mahsubu şeklinde uygulanması, bakiyesinin ödenmesi.

6. Ödemelerini geciktiren ortaklara kooperatif personeli tarafından şifahi bilgilendirme yapılması, toplam borcu 5.000 TL'nin üzerinde olanlara yasal ihtarnamelerin gönderilmesi,

7. 4, 20, 293 ve 294 nolu eski hisselerin 140.000 TL olarak tahakkuk/tahsil ettirilmesi; 300-331 nolu hisselerin 150.000 TL olarak tahakkuk/tahsil ettirilmesi, 331'den sonraki hisselerin ise 600 m²'lik ortalama metraj ve alım bedeline karşılık gelecek şekilde değerlemesinin yönetim kurulunca yapılarak tahakkuk/tahsil edilmesine,

hususlarına **oybirliği** ile kabul kararı verildi.

Gündem 9 – Görüş, öneriler ve kapanış

Murat SEZER tarafından söz alındı ve birbirimizi kırmadan kooperatifin birliğini sağlayalım, kooperatifimize talebin yüksek olduğunu bu yüzden kooperatifimize destek olma konusunda görüşte bulundu, Selim yeni alınacak arsaların mevcut ortaklara indirimli satılmasını istedi, Metin bey biraz daha sabırlı olunmasını kooperatifimizin geleceğinin parlak olduğunu ve aidatlarını ödemeyenlere yaptırım yapılmasını, internet sitesinin aktif hale getirilmesini ifade etti,

Toplantı saat 12:30'da kapatıldı.

Divan Üyeleri

Kazım Kamil COŞKUN

([REDACTED])

Mehmet Ercan CANASLAN

([REDACTED])

Mehmet Zafer GÜNEŞ

([REDACTED])

Yönetim Kurulu Başkanı

Yusuf ÜSTÜN

([REDACTED])

Bakanlık Temsilcileri

-Katılmadı -