

S.S. ER-KO ERLER SAHİL ARSA KONUT YAPI KOOPERATİFİ

TEL: 0312 232 34 00
FAX: 0312 229 61 81

NEYZEN TEVFIK SOKAK NO: 8/3
DEMİRTEPE / ANKARA

Sayı: 2018 / 28

04 / 06 / 2018

Sayın Ortağımız;

Kooperatifimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 27 Mayıs 2018 Pazar günü, 44 ortağın asaleten, 29 ortağın vekâleten katılımıyla yapılmıştır.

19 Nisan 2018 tarihinde sizlere gönderilen genel kurula davet yazımızdaki, gündem maddeleri tek tek Genel Kurulda görüşülmüş olup, alınan kararlardan ilgili olanlar aşağıya çıkarılmıştır.

1. Yönetim kurulunun faaliyet raporu ile denetim kurulu raporları okunarak müzakereleri yapılmış ve ayrı ayrı oylanarak her ikisi de oy birliği ile kabul ve ibra edilmiştir.
2. 01.01.2017 – 31.12.2017 tarihleri arası dönemi için düzenlenmiş olan (işletme ayrıntılı Gelir Tablosu) ve Bilanço, Gelir-Gider farkı hesabı ile Tahmini Bütçe incelenip tartışılmış ve tamamı oy birliği ile kabul ve ibra edilmiştir. Ortaklarımızın gösterdiği güven ve uyuma teşekkür ederiz.
3. Ortaklık aidatları arttırılmamış ve eskiden olduğu gibi aylık 25.00 TL. olarak ödenmesine, zamanında ödenmeyen aidatlar ve borçlar için de, aylık % 2,5 gecikme cezası alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.
4. Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretlerin Yönetim Kurulunun teklifine göre arttırılmadan geçen yıllardaki olduğu gibi ödenmesine karar verilmiştir.

ARAZİMİZ İLE İLGİLİ BİLGİLER EK YAZIMIZDA SUNULMUŞTUR.

Değerli ortaklar; aidatlar gönderilirken ortağın ADI, SOYADI ve ORTAK NUMARASININ havale dekontuna mutlaka yazılması gerekmektedir. Yazılmadığında karışıklıklara sebep olmaktadır.

Adresi ve telefonu değişen ortaklarımızın son ADRES ve TELEFON DEĞİŞİKLİKLERİNİ de zamanında ve acilen kooperatife bildirmeleri gerekmektedir.

Kooperatifimizin Ana sözleşmesinin 16. Maddesine göre; Ölen ortağın mirasçılarının veraset ilamı ile birlikte 3 ay içerisinde mutlaka, kooperatifle irtibat kurmaları gerekmektedir.

Ortakların borç durumları aşağıya çıkarılmıştır. Kontrol edilerek yanlışlık varsa düzeltilmesi için hemen kooperatife bildirmeleri önemlidir. Aidat ve borçların geciktirilmeden gönderilmesini önemle rica ediyoruz.

Genel Kurul da alınan kararlar doğrultusunda sizlere layık olacak şekilde görevlerimizi yapacağımızı bildirir, Ramazan Bayramınızı kutlar, sağlıklı mutlu güzel günler diler, saygılarımızı sunarız.

Yönetim Kurulu Adına

Ömer Lütfi GÜLTEKİN
İl. Başkan

Adil ARAL
Başkan

Sayın Divan Başkanı, Bakanlık Temsilcileri, Değerli Ortaklarımız;

Kooperatifimiz yazlık evler yapmak amacıyla 23.02.1977 tarihinde kurulmuş Ticaret Siciline kaydolup faaliyete başlamıştır. 1978 yılında Antalya (Demre) Kale İlçesi İnceburun mevkiinde 27 Hektarlık arazi almıştır.

İmar planı yapılma aşamasında, arazimizin Kültür Bakanlığı Andriake Antik Kenti içerisinde ve SİT alanı kapsamında olduğu gerekçesiyle çalışmalarımız durdurulmuştur. Yerel mahkemeler ve Danıştay nezdinde davalar açılmış, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca arazimizin 1. Derecede Doğal ve Arkeolojik SİT alanı içinde olduğu kararı gereğince mahkemelerde dava aleyhimize sonuçlanmıştır. Arazimizde, Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Arkeolojik SİT Alanı ve Doğal SİT Alanı olması nedeniyle kesin yapılanma yasağı getirilmiş olduğundan yapılanma imkanı kalmamıştır.

Maliye Bakanlığının SİT olan arazilerin hazine arazileri ile takas edilmesi hakkındaki yönetmeliğine göre arazimizin değerlendirilmesi yaptırılmış ve değerini gösterir sertifikalar 1999 yılında alınmıştır.

Sertifikalar paraya tahvil edilmeyip sadece satışa çıkarılan hazine arazilerinde geçerli olacaktır. Başka yerlerden arazi alınmasında para yerine geçmemektedir.

Mersin'den başlayarak İstanbul'a kadar bütün sahillerde satışa çıkarılacak hazine arazileri arandı. Kooperatifimize uygun satışa çıkarılan hazine arazisi bulunamadı.

Aramalar devam ederken gazetelerde

- Bilkent Üniversitesi Karagedikte şehir kuruyor
- Ankara da yeni bir Uydu Kent doğuyor
- Ankara da ikinci Bilkent kuruluyor
- Ankara da yeni yerleşme alanı olacak Karagedik kasabasındaki Bilkent arazisinde Golf tesisleriyle Ankara AB'ye girecek gibi ilanlar çıkmaya başladı.

Bu ilanların incelenmesi sonucunda;

Uluslararası nitelikte kabul görmüş bir üniversite ve onun daha önce ortaya koyduğu projelerin bilinirliği ve güvenilirliği dikkate alınarak böyle güçlü bir markanın ortaya koyduğu projede arazi almak için ortaklarımıza anket düzenledik. Ankete katılan ortaklarımızın %80 i kooperatifin mal varlığının paraya çevrilerek paraları ortaklara dağıtılıp kooperatifin feshedilmesini, geri kalan ortaklarda arazi alınmasını istemişlerdir.

Sertifikaları paraya çevirmek için çeşitli firma ve şahıslarla temasa geçilmiş maalesef hemen hemen hepsi sertifika değerlerinin %40-50 eksikliğini teklif etmişlerdir. Bu sebeple paraya çevirme olasılığı uygun görülmemiştir.

Bu arada Bilkent projesi içinde arazisi olan bir firma sertifikalarımızı almayı ve devretmek isteyen ortakların hisselerini devralmayı teklif etmiştir. Teklif cazip görülerek ortaklarımızın ortak kararı olması için olağanüstü genel kurul yapılmıştır. Genel Kurul da davet edilen Bilkent Üniversitesi uzmanları 977 hektar büyüklüğündeki arazimiz üzerinde uygulanacak proje de Üniversite alanı, Uluslar arası yarışmalar yapılabilecek GOLF sahası ve otelleri, konut alanları, iş yeri alanları, sanayi fuar kongre ve kültür merkezleri, okul kreş alanları olacağını belirtmişlerdir.

Genel Kurulda Gölbaşı Karagedik Bilkent Üniversitesi kapsamı alanı içinde arazi alınması kararı alındı. Karar doğrultusunda sertifikalarımızı paraya tahvil edeceğini bildiren firmadan mevcut paralarımız ve elimizdeki sertifikaları değerinin %35 eksikliğine paraya tahvil ederek 2005 yılında 365 000 m2 arazi satın alındı. Ortaklarımızdan bazıları araziyi aldığımız firmaya hisselerini devrettikten sonra şu anda Kooperatif 285 ortaklı (366 hisse) olmuştur.

İmar planlarının yaptırılma işini Bilkent Üniversitesi üstlenmiştir. İşlemlerin yaptırılması için projedeki kooperatifler, kurumlar ve şirketler üniversiteye yetki vermişlerdir. (Projeden 9 Kooperatif, 15 Şirket-Kurum ve sayısını bilemediğimiz şahıslar arazi almıştır.

İlk plan 2007 yılında yaptırıldı. Bu plan Şehir Planlama Mühendisleri Derneğince itiraz edilmesi üzerine Mahkemece iptal edildi. Mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri doğrultusunda yeniden imar planı yapıldı. Bu planın yapılması ile imarlı arsa tapuları verildi. Kooperatifimize ait 17 adet imarlı tapu alındı. Tapularımızın listesi ortaklarımıza 2009 yılında gönderildi.

Bu planda 3-4 arsa sahibinin itirazı ile açılan davada mahkemece iptal edilmiştir. İptal kararından sonra Gölbaşı Belediye Encümeninin 23.05.2014 gün – 25 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 13.03.2014 gün ve 805/1562 sayılı kararı ile onaylanan plan

yapıldı. Bu planda Kooperatifimiz arsalarının yüzölçümü ve yerlerinde değişiklik olmadı. Sadece ada ve parsel numaraları değişmiş olarak 21.08.2014 tarihinde yeni tapular alındı. Maalesef bu parsellasyon planına da Evim92 adlı Kooperatifin itiraz etmesi sonucu Bölge İdare Mahkemesi ve sonrasında Danıştay tarafından 3. defa iptal edilmiştir.

Öncülüğümüzde diğer kooperatif yöneticileri ile Gölbaşı Belediyesi ve Büyükşehir Belediyelerini ziyaret ederek planın yeniden yaptırılmasının gündeme alınması ve süratle sonuçlanması için destek istedik. Kısa sürede neticelenmesini umut ediyoruz. Şu anda yolların açılması bazı altyapı çalışmaları yapılmış ancak Belediye Başkanının değişmesi sonucunda çalışmalar durdurulmuştur. Büyükşehir ve Gölbaşı Belediyesi de yeterli ilgi göstermemektedir. Bizim gibi diğer kooperatif ve şirketlerde beklemektedir.

Biliyorsunuz kooperatifimizin de içinde olduğu planlama alanı sadece bizim sahip olduğumuz bir proje değildir. Projenin sadece Bilkent alanı 96 000 nüfusa göre tanzim edilmiştir. Güney Ankara'da modern bir kent olarak planlanmıştır. Takdir edersiniz ki bu kadar büyük ve geniş ölçekli bir projenin hayata geçirilmesi, sadece kooperatif yöneticilerimizin beceri, kabiliyet ve kararları uhdesinde değildir. Çünkü böyle bir projenin katma değeri, Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi, proje içinde bulunan kurum ve kuruluşları da ilgilendirmektedir. Hepsisi de bu projede haklı olarak kendi çıkar ve karlılığını, kanun ve yönetmelikler içinde çoğaltmaya çalışmaktadır. Bu nedenle, bu yerleşim alanının planlaması uzun süre almaktadır. BELEDİYEYLE YAPILAN YAZIŞMALAR DA MAHKEME SÜRECİ DEVAM ETTİĞİ İÇİN ŞU ANDA İMAR PLANININ YAPILAMADIĞI, BAĞIMSIZ OLARAK İNŞAAT YAPILMASININ DA MÜMKÜN OLMADIĞI BELİRTİLMİŞTİR.

Bütün bu çalışmaları Üniversite ve Belediye bünyesinde yakından takip etmekteyiz. Yapılacak yeni revizyondan sonra, aldığımız bilgilere göre parseller bazında olumlu gelişmeler beklenmektedir.

Kooperatifimizin arsalarının bulunduğu Ankara, Gölbaşı Karagedik Bölgesinde Güneykent projesi kapsamında BİLKENT, MNG HOLDİNG ve FATİH ÜNİVERSİTESİ (Bu üniversite kapatılınca arazi önce ÖZAL Üniversitesine sonra fona devredildi.) oluşmaktadır.

Bilkent Üniversitesi arazisine komşu 670 hektar büyüklüğünde arazisi olan MNG HOLDİNG imar planlarını tamamladı. Holdingi ziyaretimizde arazilerinde konut alanları, villalar, alışveriş merkezleri için projelerinin hazır olduğunu projelerini uluslararası yatırım fonları ile hayata geçireceklerini, arazinin kuzeyinden geçecek Ankara-Niğde otobanının bitmesini beklediklerini bildirdiler. Bu holdingin faaliyete başlaması bölgeye canlılık getirecektir. Güney kent projesinin hayata geçirilmesi halinde yöre de 222 000 nüfuslu bir uydu kent kurulmuş olacaktır. Buna ait Belediyeden aldığımız çizelge ekte sunulmuştur. Ankara-Niğde otobanının yapılması beklenmektedir.

Ankara-Niğde otoyolu 14 Nisan 2017 tarihinde ihale edilmiş ve inşaatı başlamıştır. Ankara-Niğde otobanı uydu kent olacak arazinin kuzey tarafından geçecek. Otoban projesinde bölgeye giriş-çıkış bağlantı yollarının olmadığını öğrendik. Hemen kooperatifimizin öncülüğünde kooperatif ve şirket temsilcilerinden oluşan bir grup olarak Karayolları Genel Müdürlüğü ve Ulaştırma Bakanlığı ile görüşmeler yaptık, bilgilendirmeler de bulduk. Projeye ekleme yapılabilmesi için daha geniş bir talebin olması gerektiğini söylediler. Kooperatifler, şirketler, MNG Holding, ilgili köy muhtarları ve arsa sahiplerine dilekçeler hazırlatarak Karayolları Genel Müdürlüğüne iletilmesini sağladık. Taleplerimizin olumlu bulunduğu ve otobandan giriş-çıkış bağlantılarının yapılacağı sözünü aldık.

OTOBANDAN GİRİŞ-ÇIKIŞ BAĞLANTISI YAPILDIĞINDA ANKARA DAN ARAZİMİZE GİDİŞİMİZ EPEYCE KISALACAK VE ARAZİYE GİTMEMİZ KOLAYLAŞACAK OLUP BİZİM VE BÜTÜN PROJEDE Kİ PARSELLERİN DEĞERİ OLDUKÇA YÜKSELECEKTİR.

Kooperatif yöneticileri olarak, bu projemizle ilgili gelişmeleri yakından takip etmekteyiz. Bugüne kadar ki gelişmelerde geriye baktığımızda, kooperatifimizin düşündüğü yol haritasında hukuki süreçler ve itirazlarla mahkeme süreçlerinde kaybedilen gecikmelere rağmen hedefimize yaklaşmakta olduğumuza inanıyoruz. Bu çalışmalar için diğer kooperatifler ve kurumlarla işbirliği yapıyoruz.

Ayrıca bu faaliyetlerin dışında, genel çalışma raporumuzda da göreceğiniz gibi yıllardır üye aidatları aynı miktarda tutulmuş ve buna rağmen kooperatif mali yönden oldukça iyi bir duruma gelmiştir.

Kooperatifimize ödediğiniz aidatları, artan enflasyona rağmen arttırmayarak siz üyelerimizin yükünü çoğaltmamaya azami gayret gösteriyoruz. Bu paraların doğru kullanım ve tasarrufunda da dikkatli davranıyoruz.

Değerli üyelerimiz

Kooperatifimiz ve yatırım yaptığımız bölge ile ilgili gelişmeler ve ileriye dönük yapmamız gereken işler hakkında genel kurulda alınacak kararların yönetimimizce titizlikle takip edileceğine söz vererek sözlerimi bitiriyor ve genel kurulun hepimize hayırlı olması dileklerle, saygılar sunuyorum.

Yönetim Kurulu Adına
Adil ARAL
Başkan