



S.S. YEŞİLBAĞ V. KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Sayın Ortağımız,

Kooperatifimizin “2021 ve 2022 Yılları Olağan Genel Kurulu” 11.06.2023 tarihinde Ankara Hekimevi’n de toplantı yeter sayısıyla yapılmış ve toplantıda alınan kararlara ilişkin “Tutanak” sureti yazımız ekinde gönderilmiştir. (EK)

1- Kooperatifimiz arazilerinin de İçinde bulunduğu Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray mahallesinde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından İmara açılan yaklaşık 3.600 dönümlük alanda 9 ayrı konut yapı kooperatifine ve dolayısıyla bunların ortağı bulunan 805 kooperatif ortağına ait yaklaşık 900 dönüm “arsa” bulunmaktadır.

Bu arsalarından 96.661 m2 sinin mülkiyeti kooperatifimize ait olup, bunun da (K.O.P. olarak ayrılan 7.942,00 m2 sinin dışında kalan) 88.719 m2’sinin üzerine “inşaat” yapılması yasal olarak mümkün bulunmaktadır.

2- Ankara Büyükşehir Belediyesi İdare Encümeninin söz konusu İmar kararıyla bu bölgedeki kooperatiflere ait alanların TAMAMI “Arazi” den (0,60 inşaat yoğunluğuna sahip) “ARSA” ya dönüştürülmüş olduğu gibi (Mahkeme kararlarıyla iptal edilen önceki imar planlarındaki) “Müstakil Konut / Villa” alanlarının TAMAMI da “Çok katlı konut/Apartman alanı” na dönüştürülmüştür. Akabinde, mensubu bulunduğumuz Konut Yapı Kooperatifleri Üst Birliğinin ve ilgili kooperatif yönetimlerinin çok yoğun çaba ve gayretlerinin sonucunda yine Ankara Büyükşehir Belediyesi İdare Encümeni tarafından alınan bir diğer yeni kararlar kabul edilen ve İmar Planlarına eklenmesine karar verilen “İmar Plan Dipnotlarıyla” **kooperatiflere ait arsaların “imar yoğunluğu” fiili uygulama da 0,77 ‘ye yükseltilmiştir!**

3- İmara açılan bu alanda 2014 yılının Ağustos ayından 2016 yılı Nisan ayına kadar Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığının planlaması, kontrolü ve denetimi altında arazilerin bulunduğu alanın “Yol ve Zemin Projesiyle” güzergahları, yükseltileri ve eğimleri tespit edilmiş olup, ana yol ve kavşakların hafriyat çalışmaları tamamlanmış olup, uzun yıllardan bu yana asfaltlanmayı beklemektedir.

4- Kooperatifimizin bulunduğu bölgeyi çok yakından ilgilendiren ve ulaşım da büyük bir kolaylığa neden olacağı ve arsalarımızın da aynı oranda büyük bir değer artışına neden olacağı düşünülen, yıllar önce planlaması ve zemin etüdları yapılan, yatırım planlarına alınan Kızılay – Esenboğa Havaalanı Hafif Raylı Metrosunun da 2024 yılı ilkbaharın da yapılacak olan Belediye seçimleri öncesinde temelini atılması beklenmektedir.

5- Kooperatifimiz arsalarının bulunduğu alana kadar çıkan Hacı Bayram Veli Caddesinin hafriyatı Belediye tarafından 2 yıl kadar önce yapılmış, elektrik, su ve kanalizasyon hattı döşenmiş, alt yapı hizmetleri getirilmiş olup, buna bağlı olarak az sayıda da olsa binalar yapılmaya ve yerleşim yapılmaya başlanmıştır.

6- Bölgede yer alan kooperatiflerin sahibi bulunduğu arsaların serbest piyasa koşullarının gereklerine göre ileriki zamanlarda müteahhitler tarafından “kat karşılığı inşaat” yapılmaya değer bir piyasa değerine kavuştuğunda (Mensubu bulunduğumuz Yapı Kooperatifleri Birliğinin yol göstericiliği ve önderliğinde) her kooperatifin kendi müstakil Yönetim Kurulları tarafından kooperatif ortakları Olağanüstü Genel Kurula çağrılarak kooperatif arsalarının (talipliler arasında) gereken teknik ve mali yeterliğe sahip, “güvenilir” bir müteahhite “kat karşılığı inşaat” yaptırılmak üzere verilmesi için gereken kararlar alınacak ve bu kooperatiflerin varlığı Yasal olarak kooperatife ait arsalar üzerine yapılacak olan konutların inşaatlarının tümüyle tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesi söz konusu olabilecektir.



S.S. YEŞİLBAĞ V. KONUT YAPI KOOPERATİFİ

7- Pursaklar Belediyesi tarafından Kooperatifimiz arsalarının da bulunduğu bölgede faaliyet gösteren tüm kooperatiflerin ve özel şahıs ve şirketlere ait arazilerin “arsa” ya dönüşmesi dolayısıyla ortaya çıkan “değer artışı” gerekçe gösterilerek 2018 yılından bu yana her yıl giderek fahiş oranlarda artan “Emlak Vergisi” tahakkuk ettirilmekte ve ödenmesi istenilmektedir. Kooperatifimiz arsaları için **2023 yılı için tahakkuk ettirilen emlak vergisi tutarı Toplamı 70.441,80 TL** olup; bunun 33.155. TL. sı 2023 yılı Mayıs ayında **1. Taksit** olarak ödenmiş olup, kalanı da 2023 yılı Ekim ayında **2. Taksit** olarak Belediye ye ödenecektir. Bundan sonraki yıllarda da bu ödemelere zorunlu ve aralıksız olarak devam edilecektir.

Bunun yanı sıra, özellikle son 2 yıl zarfında başta büro kirası, apt. yönetim aidatı, elektrik, su, doğalgaz, Noter defter onama ücretleri, Muhasebe ücretleri, Genel Kurul masrafları, posta/ tebligat giderleri gibi onlarca zorunlu harcama ve hizmet kalemleri en az 3-5 kat artmıştır. Bu nedenle, “aylık ortaklık aidatlarının” düzenli ve zamanında yapılmasının önemi, kooperatifimizin ve tüm ortaklarının menfaatlerinin korunmasının yanı sıra, kooperatifimizin gereksiz şekilde cezai yaptırımlarla karşılaşmaması açısından eski yıllara göre çok daha artmıştır. Bu nedenle, siz değerli ortaklarımızdan aylık ortaklık aidat ödemelerinin zamanında yapılmasında yeterince titizlik göstermeyenlerin bundan sonra gereken titizliği göstermeleri gerekmektedir.

8- Her Genel Kurulda özellikle belirttiğimiz gibi, hiçbir Kooperatifin ortaklarından aidat almaksızın ve dolayısıyla böyle bir geliri olmaksızın bu uzun süreçler boyunca Hukuken ve madden ayakta durması, Yasal ve zorunlu olan yükümlülüklerini yerine getirmesi, varlığını devam ettirmesi mümkün bulunmadığı gibi Yönetim Kurulunun da kooperatifin ve ortaklarının Yasal haklarını yeterince koruması da mümkün bulunmamaktadır. Kooperatif aidatlarının aylık miktarının ne kadar olacağına ve süresinde ödenmemesi halinde uygulanacak gecikme cezasının oranına da “Genel Kurul” tarafından karar verilmektedir.

OLAĞAN GENEL KURUL TARAFINDAN ALINAN 11.06.2023 TARİHLİ KARAR İLE KOOPERATİF ORTAKLIK AİDATLARININ 01.07.2023 TARİHİNDEN 31.12.2023 TARİHİNE KADAR (HER BİR) HİSSE BAŞINA AYLIK NET 250.00 TL (İKİYÜZELLİTÜRKLİRASI); 01.01.2024 TARİHİNDEN İTİBAREN BİR SONRAKİ OLAĞAN GENEL KURULA KADAR İSE (HER BİR) HİSSE BAŞINA AYLIK NET 300,00 TL (ÜÇYÜZTÜRKLİRASI) OLARAK ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞTİR.

Ortaklık aidatlarını düzenli olarak ödemeyen ya da ödeyemeyen bir kısım ortaklarımız hakkında “gerektiğinde” Yasal takibat (Arabuluculuk, İcra / Dava) yoluyla birikmiş aidat borçlarının tahsili için ücretli olarak “Avukat” istihdam edilmesi ve haklarında gereken Yasal işlemlerin yapılması hususunda Kooperatif Genel Kurulundan “yetki” alınmıştır. Kooperatifimizce bir sözleşmeli Avukat istihdam edilmeye başlanması halinde, kendisiyle imzalanacak olan “Vekalet Sözleşmesi” ne bağlı olarak (Adalet Bakanlığınca her yıl miktarı yeniden belirlenen “Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi üzerinden) ödenmeye başlanacak “aylık avukatlık sözleşme ücreti” ve Yasal yollara gidilmeye başlanması halinde, başlatılacak her hukuki süreç için ayrı ayrı (Arabuluculuk ücreti, İcra ve Dava harç ve masrafları ile Noter ve posta masrafı yapılacağından dolayı) yüklü miktarda ödeme yapılmak zorunda kalınmasının da kooperatifimize ve dolayısıyla tüm ortaklarımıza aylık ve yıllık bazda yeni ve büyük bir maddi yük getireceği açıktır.

BELİRTİLEN NEDENLERLE, “HER HANGİ BİR NEDENLE” BİRİKMİŞ ORTAKLIK AİDAT BORCU OLANLARIN, YASAL OLDUĞU KADAR “HAKKANİYET” VE “EŞİTLİK” İLKELERİ GEREĞİNCE (GEREKTİĞİNDE ORTAKLIKTAN ÇIKARILMA İŞLEMİ DE DAHİLOLMAK ÜZERE) HAKLARINDA YASAL İŞLEM BAŞLATILMASINA MAHAL



S.S. YEŞİLBAĞ V. KONUT YAPI KOOPERATİFİ

VERİLMEKSİZİN “EN KISA ZAMAN İÇERİSİNDE” VE “MUTLAKA” ÖDEMELERİ ZORUNLU BULUNMAKTADIR.

9- Söz konusu Olağan Genel Kurulda hazırına Olağan Genel Kurulun yapıldığı tarih itibarıyla Kooperatifimizin hiçbir kişi ve kuruluşa (son bir yıl boyunca Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine ödenmeyen huzur hakları hariç) ödenmemiş hiçbir borcunun bulunmadığı, uzun zamandan bu yana görevde bulunan mevcut Yönetim ve Denetim Kurulunun getirildikleri bu görevleri “son kez” kabul ettikleri ve bundan sonra yapılacak olan ilk Olağan Genel Kurula Yönetimi devralmak isteyen kişi ve grupların kendi aday listelerini hazırlayarak Genel Kurul da yapılacak olan Yönetim ve Denetim Kurulu seçimlerine katılmaları gerektiği açıklanmıştır.

Bilgilerinizi ve gereğini önemle rica ederiz.

**S.S. YEŞİLBAĞ V. Konut Yapı Kooperatifi
Yönetim Kurulu Adına**

Numan BÖLEK
Yönt. Kurl. Başk.

Özcan ÇAYAN
Başk. Yard.