

TASFIYE HALİNDE S.S. OVACIK SAĞLIK SİTESİ
SAHİL ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU 2014 YILI YILLIK
ÇALIŞMA RAPORU

a) **Genel Bilgiler:**

Kooperatifin;

Ünvanı : Tasfiye Halinde S.S. Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı
Kooperatifi

Tüzel Kişilik Kazandığı Tarih : 06.09.1983

Ticaret Sicil Numarası : 48706

Adresi : Ovacık Köyü Kocaalan Mevkii 6643 Ada Ovacık Çeşme- İZMİR

Telefon Numaraları : 0232 721 02 01 - 0232 721 00 62

Fax numarası : 0232 721 04 84

Web adres ve elektronik posta: www.ovaciksaglik sitesi.com –
ovaciksaglik sitesi@gmail.com

Sayın Üyeler;

S.S. Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu olarak görev ve sorumluluğu, 24.05.2009 tarihinde devir almış bulunmaktayız. Kooperatif yönetimi olarak öncelikle, önceden beri süregelen sorunlar ve problemleri çözüme kavuşturarak sitemizi daha yaşanabilir hale getirmek ve sitedeki tüm komşularımızla karşılıklı sevgi, hoşgörü ve saygıya dayalı ilişkiler amaçlanmıştır.

Kooperatifimizin 29.06.2013 tarihli Genel Kurul toplantısında Tasfiye kararı alınarak tasfiyeye girmiş bulunmaktayız. Site yönetimine geçiş çalışmaları devam etmektedir.

Tasfiye Yönetim kurulumuz, siz değerli üyelerimizin beklentilerini ön planda tutarak sunduğumuz hizmet kalitesini sürekli arttırmak ve üyelerimizin huzurlu ve keyifli bir sezon geçirmelerini sağlamak öncelikli vizyonumuzdur. 6 yıl boyunca bu vizyon çerçevesinde gerekli iş ve işlemleri yerine getirdiğimizden sitemiz son üç senedir değer kazanan, hayranlık uyandıran ve parmakla gösterilen bir site haline gelmiştir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda ve Genel Kurulun vermiş olduğu yetkiler çerçevesinde, 3. Dönem için seçildiğimiz 29.06.2013 tarihinden itibaren 2014-2015 döneminde gerçekleştirdiğimiz faaliyetleri, bilgi olunması açısından, özet olarak aşağıya çıkarmış bulunmaktayız.

Tamamlanan Faaliyetler :

- 1- 2014 Haziran ayında Kooperatifin içerisinde bulunan sahil ekipmanları, spor tesisleri, çocuk parkı, oturma bankları, yol tretuvarları v.b. yaşamı kolaylaştıracak tüm araç ve gereçler bakım onarımdan geçirilerek hizmete sunulmuş, gerek görülenler satın alınmıştır.
- 2- Yaz sezonu boyunca ilaçlamalar devamlı olarak yapılarak, temizliğe önem verilmiştir. Çöplerin Belediye tarafından düzenli olarak alınması sağlanmıştır.
- 3- Alt yapıda bulunan galerilerin içinde yaşayan zararlıların ilaçlanması için alet alınmış ve tüm galeriler ilaçlanarak burada bulunan zararlılar (Hamam böceği, fare vb.) imha edilmiştir
- 4- Yaz sezonunda arıtma atıksu analiz raporları aylık periyotlarla yapılmıştır.
- 5- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. Firması çalışanları tarafından okunan elektrik faturalarının konulması için adalarda bulunan elektrik panolarına sabit şekilde posta kutuları yaptırılmış, okumalar yapıldığında anons edilerek üyelerin en hızlı şekilde posta kutularından faturalarını almaları sağlanmıştır.
- 6- Yıpranmış ve kullanılamayacak halde olan şemsiyelerin yerine yenileri alınmıştır.
- 7- Yüzer iskele ve duba malzemelerinin eskimiş ve işlevini yitirmiş olanlar yenileriyle değiştirilmiştir.
- 8- Ekim ayından itibaren Kooperatif sınırları içerisinde bulunan tüm yeşil alanlarda ve bahçelerde bulunan bitkilerin budamaları yapılarak gerekli ilaçlamaları yapılmıştır.
- 9- 2013-2014 döneminde Kooperatifimize tahakkuk eden toplam 173.317,51.-TL ecrimisillere karşı Milli Emlak Müdürlüğü'ne süreleri içerisinde gerekli itirazlar yapılmış, itirazlarımız

neticesinde 25.10.2013 tarihinde gönderilen Ecrimisil düzeltme ihbarnamelerinde hata olmadığı gerekçesiyle aynı şekilde tarafımıza tebliğ edilmişti. Ecrimisil ihbarnameleri geldiğinde bütün üyelere yazı yazılarak peşin ya da taksitli ödeme seçenekleri sunularak tahsilâtlar yapılmıştır. 30 günlük süre sonunda tahsil edilen ecrimisil paralarının yatırılması için Milli Emlak Müdürlüğüne gidilmiş fakat yetkililer tarafından 30 günlük sürenin 70 güne çıktığı tarafımıza söylenmesi üzerine 70 günlük sürenin dolması beklenmiştir. Yetmiş günlük süre dolduğunda ise kooperatifimizin hatırlatması üzerine Ödeme emri gönderilmiş gelen ödeme emrinde 30 günlük sürenin ardından faiz tahakkuk ettirildiği görülmüştür. Tahakkuk ettirilen faiz Milli Emlak yetkililerin yanlış yönlendirmeleri sebebiyle olduğu yönünde itiraz etmemize rağmen itirazlarımız sonuçsuz kalmış kooperatifimizi 6.242,46.-TL faiz ödemeye mecbur bırakmışlardır. Borcun tamamı 19.06.2014 tarihinde bitirilmiş toplam ödenen gecikme faizi 9.334,12.-TL dir. Bahsi geçen ecrimisil düzeltme ihbarnamelerine karşı süreleri içerisinde Hukuk Müşavirliğimiz tarafından gerekli yasal işlemler yapılmıştır. Devletin Hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazın 7650 m2 si üzerinde beton kaplama yol, duvar, çardak yapmak, yeşil alan olarak kullanmak suretiyle işgalimizden dolayı tahakkuk ettirilen 139.504,59.-TL ecrimisilin mahkeme kararıyla 56.673,62.-TL lik kısmı iptal edilmiş, 23.01.2015 tarihinde Çeşme Malmüdürlüğü tarafından, faizi ile birlikte 59.105,00.-TL olarak kooperatifimize iade edilmiştir. İptal edilmeyen 82.830,97.-TL lik kısmına ise tekrar itiraz edilmiş, mahkeme sonuçları beklenmektedir.

- 10-**20.08.2013 ile 15.09.2013 tarihleri arasında Devletin Hüküm ve Tasarrufu altındaki 2.647,25 m2 yüzölçümlü taşınmazın 114,31 m2 si üzerinde Yüzer iskele ve duba yapılmak suretiyle fuzulen işgalimizden dolayı 488,56.-TL, 01.06.2014 ile 02.09.2014 tarihleri arasında 12.000,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın 89,50 m2 si üzerinde Yüzer iskele ve duba koymak suretiyle fuzulen işgalimizden dolayı 2.166,39.-TL ecrimisil tahakkuk ettirilmiş ilgili ecrimisil tutarları süreleri içerisinde %35 indirimle toplam 1.725,71.-TL ödenmiştir.
- 11-**02.05.2013 tarihinden önce Ecrimisiller Milli Emlak Genel Müdürlüğünün yetki ve sorumluluğunda iken, Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 02.05.2013 tarihli ve 28635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesi nedeniyle yetki ve sorumluluk Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne devredilmiştir. Dolayısıyla daha önce Milli Emlak tarafından 7650 m2 üzerinde beton kaplama yol, duvar çardak yapmak, yeşil alan olarak kullanılan yer ile 2487 m2 üzerine şemsiye şezlong koyulan alan için ecrimisil tespitleri Çevre ve Şehircilik il müdürlüğü tarafından yapılacaktır. Geçtiğimiz sezon sonunda gelmesi beklenen ecrimisil cezaları yetki devri sebebiyle henüz gelmemiştir.
- 12-**Ecrimisil konularının çözümü için sürekli olarak gerek Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü gerekse de Çeşme Belediyesi ile istişarelerde bulunulmuş, istenen proje ve dokümanlar arşivden çıkarılarak ilgili kurumlara sunulmuş, sonuç beklenmektedir.
- 13-**Ecrimisil ve diğer bütün dava dosyalarımızla ilgili hukuk müşavirimiz tarafından ayrıntılı bilgi aktarılacaktır.
- 14-**İş güvenliği açısından önerilen ve yıllardır eksikliği hissedilen, iş güvenliği gereği yapılması gereken, çalışan personelin wc, duş ve soyunma odalarının eksikliklerin giderilmesi için mevcut bulunan yerler ihtiyaca göre düzenlenmiş böylece araç gereç ile demirbaşların muhafazası, korozyon ve paslanmadan kurtarmak ve korumak için dışarıdan içeriye alınmıştır. Ayrıca mevcut olan arşiv diğer araç, gereç ve malzemelerle aynı yerde bulunduğundan, düzensiz ve yetersiz kaldığından, daha önceki yönetimlerden kalan ve

İzmir’de ki depodan getirilen evrakların da muhafazası için yeni bir arşiv odası ve ilaç deposu düzenlenmiştir.

- 15- Altyapıda su borularının zaman zaman patlamaları neticesinde, personelimiz tarafından hemen müdahale edilerek gerekli görülen tüm tamirat ve onarımlar yapılmıştır. Genelde sitenin altyapısındaki galerilerde bulunan su boruları çürümüş ve eskimiş olduğundan değişmeye muhtaç hale geldiği bir önceki faaliyet raporunda belirtilmiş ve Genel Kurul toplantısında tahmini bütçeye konulmasına rağmen kabul edilmemiştir. Personelimiz aracılığıyla yapılması mümkün olmadığından ihale şartları içerisinde tümünün yapılması gerekmektedir.
- 16- Güvenlik amacıyla site girişine 2010 yılında takılan kamera sistemine bir kısım cihazlar arızalandığından ve sistemi olumsuz etkilediğinden gerekli görülen cihazlar alınmış ve sistem aktif hale getirilmiştir. Ayrıca sitenin diğer kritik noktalarına kamera sistemi kurulması hususu Genel Kurulda oylarınıza sunulacaktır.
- 17- Kışın yağın aşırı yağmurlar sebebiyle 6645 ada önünde toprak kayması olmuş, boşalan bölümün doldurulması için Çeşme Belediyesinden taş istenerek gerekli onarım ve tamiratlar yapılmıştır.
- 18- Sel sularının zarar verdiği evler tespit edilerek üyelere bildirilmiş, Kooperatifin zarar gören duvar, çit vb yerlerin imalat ve tadilatları yapılmıştır.
- 19- Futbol sahası etrafı tel örgülerinin çürüyen direkleri devrilmiş ve yenileriyle değiştirilmiştir.
- 20- Sağlık bakanlığının 20 Ağustos 2014 tarih ve 29094 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren tebliğ gereği, ambalajlı su satışlarının insan sağlığı açısından hijyenik ve güneş görmeyecek şekilde satışların yapılabilmesi için market önüne uygun şekilde kapalı alan yapılmıştır.
- 21- Şubat ve mart aylarında larva ve böceklerle karşı ilaçlamalar yapılmış ve yapılmaya devam edilmektedir.
- 22- Mart ayından itibaren Kooperatif 2. Başkanı ziraat yüksek mühendisinin öngördüğü ilaçlar alınarak ilaçlamalar rutin olarak yapılmaya başlanmıştır. Kooperatif alanındaki bahçelerde ve orta alanlarda bulunan tüm bitki ve zeytin ağaçları ile çimlerin içinde bulunan yabancı otların ilaçlamaları yapılmış ve ilaçlamalara devam edilmektedir.
- 23- Kooperatifimiz çalışanlarından Ali SÖYLEYİCİ işlerin ağır gelmesinden dolayı kendi isteğiyle istifa ettiğinden, personel sayısının yetersiz kalması sebebiyle Ahmet TOTİK işe alınmıştır.
- 24- Yetersiz olan çöp konteynurlarımızın yerleri tespit edilerek yerleri hazırlanarak Çeşme Belediyesinden 3 adet çöp konteynırı alınarak yerlerine konulmuştur. Eksik olanlar Belediyeden istenmiş gerekli yerlere konulacaktır.
- 25- Site içi yol kenarlarında bulunan eksik bordür taşları tamamlanarak trafik düzenine göre boyanmıştır.
- 26- Kooperatife borcu bulunan üyeler, aylık periyotlarla telefon ya da E-mail ile bilgilendirilmiş, ödeme yapmayan üyeler hakkında gerekli yasal işlemler yapılmıştır.
- 27- Sahil düzenlemesi ile şemsiye ve şezlongların bakım onarımları yapılarak sezona hazır hale getirilmiştir.
- 28- Katılım payı borçlarını aksatan Maliye evlerinin anapara borçları gerekli temaslarımız neticesinde ödenmiş faizlerin tahsili için gerekli yasal işlemler başlatılmıştır.
- 29- Kooperatiften siteye dönmenin önemli şartlarından birisi olan kooperatifimiz üzerinde kayıtlı bulunan tapuların aynı şekilde site yönetimine devredilmesidir. Bunun için de bütün üyelerin aşağıda belirtilen şekilde noterden vekalet vermeleri gerekecektir.

“Tasfiye Halinde S.S. Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi’ne ait 6630 Ada 1 Parsel (525 M2), 6632 Ada 1 parsel (7889) m2, 6643 Ada 1 Parsel (901 m2), 6644 Ada 1 Parsel (2202 m2) de Tapu Tüzüğü’nün 26. Maddesi gereği ortaklaşa kullanım alanı olarak 6623, 6625, 6626, 6627, 6628, 6629, 6631, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6640, 6641, 6642, 6645, 6646, 6647, 6648, 6998 ada 1 Parsellerdeki meskenlerin tamamını lehine tahsis yapılmasını, Sağlıkçılar Sitesi yerleşim alanı yönetim planını ve gerektiğinde bu yönetim planında yapılacak değişiklikleri dahil, adıma noter huzurunda imzalamaya, başkalarını tevkil, teşrik ve azle mezun olmaya Tasfiye Halinde S.S. Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi İmza sirkülerinde isimleri bulunan Mehmet Işık ATİLLA, Mahmut YÜKSEKDAĞ ve Jülide AKDERE’yi vekil tayin ettim.” Şeklinde tüm üyelerimizden vekalet alınarak belirtilen tapuların aynı şekilde Site Yönetimine devredilmesi işlemi yapılacaktır.

Sitemizin yeni sezona hazırlıkları tamamlanmış, huzurlu bir sezon geçirilebilmesi için sitedeki olumsuzluklar giderilmiş ve giderilmeye devam edilmektedir. Sizlerin sağlıklı, mutlu ve sevgi dolu bir yaz geçirmenizi diler, yönetim kurulu olarak hepinize saygılarımızı sunarız.

Yönetim ve Denetim Kurulları ile Personel İşlemleri:

1) Yönetim ve Denetim Kurulları

Yönetim Kurulu Üyeleri	Üyelik Dönemi	Aylık Huzur Hakkı(TL)	Üyelik Dönemi	Aylık Huzur Hakkı (TL)
M. IŞIK ATİLLA	19.06.2011- 29.06.2013	200,00.-TL	29.06.2013 26.07.2015	200,00.-TL
MAHMUT YÜKSEKDAĞ	19.06.2011- 29.06.2013	100,00.-TL	29.06.2013 26.07.2015	100,00.-TL
Jülide AKDERE	19.06.2011- 29.06.2013	100,00.-TL	29.06.2013 26.07.2015	100,00.-TL

Denetim Kurulu Üyeleri	Üyelik Dönemi	Aylık Huzur Hakkı(TL)	Üyelik Dönemi	Aylık Huzur Hakkı(TL)
Mümtaz PEKER			29.06.2013 26.07.2015	100,00.-TL
İbrahim YOLDAŞ			29.06.2013 26.07.2015	100,00.-TL

2) Kooperatif Çalışanları ve Aldıkları Aylıklar:

Çalışanın Adı Soyadı	Aldığı Aylık Net Ücret (TL)
Aysun Cevahir (Ön Muhasebeci)	1.616,14
Sedat Çakar (Saha Amiri)	1.678,25
Muharrem Boztepe (Teknik Eleman)	1.549,04
Fikri Yaman (Saha Elemanı)	1.239,53
Mehmet Can Kaçar	1.212,01
Feridun Yaman	1.132,63
Mehmet Karaünlü	1.239,54
Yakup Yöndem	1.118,90
Hasan Yaman	1.029,50
Ahmet Totik	990,90

2i) Sözleşme ile Hizmet Aldığımız Kurum ve kişiler:

- Av. Refik Uzun (Hukuk Müşaviri) sözleşme ücreti ayda net 950,00.-TL
- Hakan Güvener (Mali Müşavir) sözleşme ücreti ayda net 650,00.-TL
- Enba Çevre Teknolojileri (Çevre Danışmanlık Firması) (Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül) net 335,00.-TL

3).Bazı kalemler için 2014-2015 yılı gerçekleşen ve tasarlanan Tahsilat-Ödeme Toplamları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bütçe 2014-2015	Aidatlar(TL)	Elektrik Tüketim . Giderleri	Genel Giderler+ Bakım Onarım giderleri	İşçi Ücretleri+ sigorta stopaj	Akaryakıt ödemesi
Gerçekleşen	466.457,39	61.288,40	27.844,23	230.923,17	13.551,83
Tasarlanan	463.200,00	45.000,00	35.000,00	215.000,00	15.000,00

b) Mali durum ve muhasebe işlemleri:

- 1) 31.05.2015 tarihine göre dönem içi gerçekleşen toplam gelir 582.409,06.-TL, toplam faaliyet giderleri ise 483.837,50.-TL dir.

2) Tutulan defter ve onayları:

Defterin Türü	Açılış Tasdiği	Kapanış Tasdiği
Yevmiye defteri	30.12.2013- 19781	12.06.2015- 06127
Defteri Kebir	30.12.2013- 19779	-
Envanter Defteri	30.12.2013- 19780	-
Yönetim Kurulu Karar Defteri	30.12.2013- 19782	28.01.2015- 02906

3) Dönem içinde gerçekleşen gelir kalemleri toplamı:

Önceki Dönemden Devreden	: 85.053,67.-TL
Ortaklardan Tahsil edilen aidatlar	: 466.457,39.-TL
Elektrik Tüketim geliri	: 11.751,95.-TL
Faiz gelirleri	: 9.945,20.-TL
Ecrimisil Gelirleri	: 69.790,30.-TL
Diğer gelirler	: 20.925,69.-TL
Trafoların Tedaş'a devir gelirleri	: 3.538,53.-TL

Toplam **667.462,73.-TL**

4) Dönem içinde yapılan ödemeler:

Kullanılan Elektriğe ödenen	: 61.288,40.-TL
Ödenen işçi ücretleri ve sigorta primleri	: 230.923,17.-TL
Akaryakıt alımı	: 13.551,83.-TL
Ödenen huzur hakları	: 7.200,00.-TL
Sözleşmeli personele ödenen	: 17.940,00.-TL
Haberleşme giderleri	: 3.680,10.-TL
Ecrimisil ödemeleri	: 27.937,37.-TL
Bakım onarım+Genel Giderler	: 27.844,23.-TL
Tahmin edilmeyen giderler	: 32.939,98.-TL

Demirbaş alımları	: 11.763,60.-TL
Malzeme Alımları	: 26.707,74.-TL
Mahkeme Giderleri	: 5.387,76.-TL
Sahil Onarımı	: 6.185,82.-TL
Personel Avansları	: 10.487,50.-TL

Toplam	: 483.837,50.-TL

-31.05.2015 tarihi itibariyle kooperatifin **183.625,23.-TL** si bulunmaktadır. Bunun **85.053,67.-TL** si önceki dönemden devreden tutar, **59.105,00.-TL** si iade edilen ecrimisil bedeli, **39.466,56.-TL** si ise ilgili faaliyet döneminde yapılan tasarruflar neticesinde gelirler ve giderler arasındaki farktır.

-31.05.2015 tarihi itibariyle piyasaya **4.588,30.-TL** borcumuz bulunmaktadır.

31.05.2015 Tarihi itibariyle Kooperatif ortaklarından tahsil edilecek borçlar aşağıdaki gibidir:

Ortaklardan tahsil edilecek aidatlar	: 17.474,50.-TL
Ortaklardan tahsil edilecek gecikme faizleri	: 6.811,14.-TL
Ortaklardan tahsil edilecek elektrik	: 1.675,89.-TL
Ortaklardan ve Maliye Evlerinden tahsil edilecek ecrimisil	: 7.964,00.-TL
Tahsil Edilecek Ecrimisil Faizi	: 16.273,50.-TL
Ortaklardan Tahsil edilecek Tedaş Devir katkı payı	: 1.921,00.-TL
Maliye evlerinden tahsil edilecek katkı payları	: 299,19.-TL
Maliye evlerinden tahsil edilecek gecikme bedelleri	: 11.534,96.-TL

Toplam	: 63.954,18.-TL

c) Ortaklık işlemleri:

- 1) Kooperatifin ortak sayısı 380'dir. Şu anda kooperatif üyesi olmayan 6 konutun sahibi halen ortaklığa başvurmamıştır. Sitemizdeki toplam konut sayısı 386 dır.
- 2) Genel kurulca dönem için belirlenen aidat miktarı 100,00.-TL dir.
- 3) Genel kurul kararı ile belirlenen aylık %2,5 gecikme faizi uygulanarak dönem içinde tahsil edilen faiz miktarı 9.945,20.-TL dir.
- 4) **Hisse devirlerine ilişkin bilgiler:**
309 numaralı üye Cafer ÖZDEM ortaklığını Jale ESİN'e,
489 numaralı üye Figen USLU ortaklığını Sema ULAŞ'a,
478 numaralı üye Muhteşem ÖZTURA ortaklığını Emine Figen TARHAN'a,
349 numaralı üye Tolga GEZGİN ortaklığını Nahide SİLİSTRELİ'ye,
410 numaralı üye Tayfun TUNCA ortaklığını Gürkan GÖRKEN'e,
487 numaralı üye Güngör BUDUNELİ ortaklığını Zeki Eralp BUDUNELİ'ye,
291 numaralı üye Behiye Füsün KAVUKOĞLU ortaklığını Murat GÜNER'e
322 numaralı üye Ernin TOPRAK vefat ettiğinden ortaklığı Nesrin TOPRAK'a,
175 numaralı üye Deniz KÜÇÜKDÜMLÜ ortaklığını Beyhan AKÇAY'a
362 numaralı üye Güliz MORGEZ ortaklığını Tayfun ADANIR'a devretmiştir.

M. Işık ATILLA
Yön. Krl. Bşk.

Mahmut YÜKSEKDAĞ
Yön. Krl. Bşk. Yrd.

Jülide Akdere
Muhâsip üye