

TASFIYE HALİNDE S.S.DİDİM SEYRANTEPE ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ

YÖNETİM-TASFIYE KURULU 2016-2018 YILLARI FAALİYET RAPORU

1) Faaliyet dönemiyle ilgili genel değerlendirme ve geleceğe yönelik beklentiler

Değerli Ortaklarımız,

18.12.2016 tarihinde yapılan seçimli olağan genel kurul toplantısında Yönetim ve Tasfiye Kurulu üyeliklerine (3) yıl görev yapmak üzere seçilen üyeler olarak (2) iki yıllık faaliyet süremiz içerisinde gerçekleştirilen çalışmalarımız yanında Kooperatifin geleceği ile ilgili beklenti ve önerilerimizi aşağıda maddeler halinde bilgilerinize sunuyoruz.

- 1- 2017 Yılında didim arsalarda yaşayan ortaklarımızla 3-4 defa önceden haberdar edilmek üzere gerektiği zamanlarda toplantılar tertiplenerek talep ve şikayetleri dinlenilmiş, uygun olan talepler çözüme kavuşturulmaya çalışılmıştır. Bunlardan Sağlık Ocağı, Okul yapımı, yıldırımlara karşı paratoner yapımı, bozulan yolların bakımı, sokak lambaları konulması, döner kavşak yapılması gibi istekler ortaklarımızın ve Kooperatifimizin talebi olarak ilgili resmi yerlere iletilmiştir. Sağlık ocağı yapılması için Sağlık Bakanlığı İl Müdürlüğüne yazı yazılmış gelen cevapta: Sağlık Ocağının açılabilmesi için o yerde asgari belli sayıda kişilerin ikamet etmesi ve en yakın sağlık ocağının sitemize 8 km uzakta olması hasebiyle isteğimiz uygun görülmemiştir. Yıldırımlara karşı arazimize paratoner konulması ile ilgili AYDEM'e müracaatta bulunulmuş, cevap olarak konunun şirketlerini ilgilendirmediği bildirilmiştir. İlgili birimlerden gelen cevaplar ve mektuplarımız, duyurular ve diğer faaliyetlerimiz Kooperatifin internet sitesinde <http://www.didimseyrantepekooperatifi.com/> yayınlanmıştır/yayınlanmaktadır. Ayrıca ortaklarımıza yapılması gereken duyuru ve bilgilendirmeler; Didim Hizmet Bürosu ilan panosuna asılmak ve tüm ortakların cep telefonlarına kısa mesaj (SMS) gönderilmesi suretiyle yapılmaktadır.
- 2- Bozulan yolların yapılması ve bakım işleri ile ilgili Aydın Büyükşehir ve Didim Belediyesine yazılı olarak müracaatta bulunulmuştur. Kooperatif tarafından geçmişte sathi kaplama yapılmış yollardan bozulan bazı kısımları Aydın Belediyesince asfalt yama yapılarak kapatılmıştır. Öte yandan büyükşehir belediyesince 15 metreden geniş olan ana yollar kısmen açılmıştır. Didim belediyesi bir defaya mahsus greyderini 1 günlüğüne vermiştir. Gerek Aydın gerekse Didim belediyesi nezdinde eksik ve bozuk yolların yapılmasıyla ilgili görüşmelerimiz devam etmektedir. Bunun için Aydın belediyesine 5 defa gidilerek belediye yol sorumlusu Emrah beyle görüşme sağlanmıştır. Kendisinden Azerbaycan Cad. ve diğer 15 metreden geniş ana yolların yapılması sözü alınmıştır.
- 3- 2017 Yılında sizlerden alınan aidatlardan arttırdığımız kaynaklarımızla 10 Km kadar yola mıcır serilmiş, ortaklarca sık kullanılan yolların bakımı yaptırılmıştır. Bundan sonra da belediyemizce verilen sözler tutulmazsa mali imkanlarımız ölçüsünde yollarımızın bakımı yapılacaktır. Takdir edersiniz ki 12.00 TL aidat ile bunlar sınırlı olmaktadır.
- 4- Koop. tarafından ortaklara verilen kuyu suyunun rantabl çalışması, su patlağı ile arızaların hızlı ve etkin bir şekilde giderilmesi için Didim arazimizde ikamet etmek kaydıyla Koop. tarafından kiralanana lojmanda oturmak üzere (1) görevli hizmete başlatılmıştır. Arazinin büyük olması ve su arızasına hızlı bir şekilde ulaşarak gerekli

müdahaleyi çabuklaştırmak amacıyla (1) adet motorsiklet (0 km) satın alınarak görevliye bu iş için zimmetlenmiştir.

- 5- Didim arazimizde halen 250'e yakın su abonesi olması ve bunun her geçen gün artması sebebiyle yetersiz kalan (3) adet su kuyularına ilaveten 35.000,00 TL'ye yakın bir masraf edilerek yeni bir su kuyusu açılarak faaliyete geçmiştir. Ayrıca ana su deposuna klorlama cihazı konularak su devamlı otomatik olarak klorlanmaktadır.
- 6- Kooperatiflerde aidat miktarlarını genel kurullar belirlediğinden uzunca bir senedir 12,00 TL olarak belirlenen aidatlar tam olarak tahsil edilse bile genel giderlerimizi karşılamaya yetmemektedir. Ortakların aidatlarını kredi kartı yoluyla da kolayca ödeyebilmeleri için Koop. Merkezine ve Didim Bürosuna 1'er adet POS cihazı konulmuştur. Kıt kanaat yapılan hizmetler ancak eski alacakların kısmen tahsili ile yapılabilmektedir. Bunlar bitince hizmet durma noktasına gelecektir. Kaldı ki 20 sene önce yapılan su tesisatı altyapısının eskimesi nedeniyle su şebekesinde sık sık arızalar (Su patlakları, su kaçak ve sızıntıları vb) meydana gelmekte, bu su arızalarının giderilmesi için yüksek miktarda kepçe ücretleri ödenmek zorunda kalınmıştır. Ayrıca su kuyularının elektrik sarfiyatı ayda ortalama 5.000,00 TL'yi bulmaktadır. Su tüketim ton başına aldığımız 2 TL'ler bu masrafları karşılamaya yetmemektedir. Bu fiyat ve şartlar altında 2708 dönüm alana yayılı ev ve bahçelerin olduğu hane başına su tüketim miktarlarının çok olduğu bir yerde EĞER GENEL KURULDA SU TÜKETİM ÜCRETLERİNİ ARTIRMAZ, ALTYAPI KATILIM-YENİLEME BEDELİNİ GÜNCELLEYEMEZSEK Kooperatifimiz kuyu suyunu ortaklara veremez duruma düşecektir. Bunun için toplantı gündemimize Su Ücretlerinin belirlenmesi, 3.kişi firmalara işletilmesi için kiraya verilmesi, kartlı su sayaç sistemine geçilmesi gibi önerileri siz ortaklarımızın önüne getirmiş bulunmaktayız. Ortaklarımızca gerekli kararlar alınamazsa SUYUNUZUN VERİLMESİNDE ZORLUKLAR YAŞANACAĞI BU YÜZDEN SULARIN SIK SIK KESİLME İHTİMALİNİN OLABİLECEĞİ DÜŞÜNÜLMEKTEDİR. Diğer yandan suyun Aydın Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresine devri için bu konuda uzman bir kişiyle anlaşmaya varılmış olup, 1 seneyi aşkın süredir takipçinin yaptığı başvuru ve çabalara rağmen belediyece olumsuz yanıtlar verilmektedir. Suyun belediyece verilmesi için yeterli sayıda ev yapılması gerekmekte olup, uzunca bir süre belediye tarafından su verilmeyeceği gözükmemektedir. Ruhsatı olan ortaklarımız taleplerini belediyeye şahsen başvurarak bu süreci başlatabilirler. Eğer kuyu suyunu kullanacaksak ortaklarımızdan EK ÖDEME talep etmekteyiz. 2 YILDA YAPILAN SU ARIZASI SAYISI 120 CİVARINDA OLUP, ARIZANIN YAPILMA MALİYETİ YAKLAŞIK 100.000,00 TL'yi bulmuştur.
- 7- Ortaklarımız tarafından Koop. merkezinin İzmir'de olması, Didim Arsalarında Koop. Hizmet Bürosunun olmaması yönündeki haklı şikayetleri gözönüne alınarak Didim Arsamızda 80 m2 beton zemine 21 m2 büyüklüğünde bir taşınabilir yaşam konteyneri konulmuştur. Buradaki büroda ortakların iş ve işlemlerini görmek üzere Çarşamba ve Perşembe günleri hariç 13.00-18.00 saatleri arasında bir büro görevlisi hizmete başlamıştır. Ayrıca 80 m2'lik beton alanın üzeri demir profille kapatılarak ortaklarımızla toplantı yapılabilecek ve oturulabilecek bir alan tesis edilmiştir.
- 8- Kooperatif tarafından ortak alanlara dikilmiş zeytin ağaçlarından daha fazla verim elde etmek için gereken bakımlar (Budama, ilaçlama, zararlı otları kesme gibi) yapılmıştır. Bu kapsamda zeytinler Kooperatif tarafından yevmiye usulüyle toplattırılmış, sıkım sonrası

77 kg 0,5 asit zeytinyağı elde edilmiştir. İsteyen ortaklara whatsapp'dan duyurularak makbuz mukabili Kg'ı 18,00 TL den satışa sunularak 1.386,00 TL gelir elde edilmiş olup, bu meblağ kooperatif kayıtlarına irad kaydedilmiştir.

- 9- 2714 ortaklı 2708 dönümlük büyük bir yerleşim sahası içerisinde bir ibadet yeri olmaması büyük bir eksiklik olup, bu eksikliğin giderilmesi için bir cami yaptırma ve yaşatma derneği kurulmuştur. Camimiz Kooperatif girişinde bulunan ve imar planında cami yeri olarak ayrılan 2902 m2'lik bir alanda yapılacaktır. Cami derneğine bağışta bulunmak isteyenler Didim Ziraat ve İşbankasında açılan hesaplara bağışta bulunabilirler.
- 10-Didim-Akbük duble yolun Karayolları tarafından yapılmasından sonra Koop. girişinin yaklaşık 500 mt ilerisine kavşak yapılmış ve Kooperatifimize olan giriş yol genişliği daralmış olduğu görüldüğünden Karayolları İzmir Bölge Müdürlüğü'ne yazı yazılarak kavşaktan döndükten sonra Kooperatifimize direkt giriş yapılması veya yolun genişletilerek cep yapılması istenmiş ancak müdürlük tarafından gelen yazıda talebimizin uygun bulunmadığı bildirilmiştir. Buna rağmen Yönetim Kurulumuzca döner kavşaktan arazimize giriş ve çıkışın araçla olabilmesini sağlamak için mimarla görüşülmüş arada kalan yerin kamulaştırılması suretiyle maliye hazinesinden alınması gerektiği hususu belirtilmiştir. Mali imkanlar çerçevesinde girişimlerimiz sürecektir.
- 11-Kooperatif arazisi girişinde büyük bir eksiklik olan demirden TAK yaptırılarak giriş ve çıkış yönüne Didim Seyrantepe Sitesi (Kooperatifi) afişi yazdırılarak buraya asılmıştır. Araziye dışarıdan gelip yer almak isteyen kişilerinde aldıkları yerin bir Kooperatif olduğunu öğrenmeleri bakımından önemli olup, Kooperatifimizin de siteleşmesini hızlandırmış olacaktır. Ayrıca Didim arsalarda Kooperatifin ana giriş-giriş ve diğer uygun noktalarına mali imkanlar elverdiği zamanda yeterli sayıda güvenlik kamerası konulması planlanmıştır.
- 12-Koop. ait ticari alanların satılmasından sonra elde edilecek parayla sosyal alanlarda sosyal tesisler yapılması planlanmaktadır. Bu maksatla genel kurul gündemimize Kooperatifimize kayıtlı 3 gayrimenkulün tahmini satış fiyatları yazılarak öncelikle Kooperatifimiz ortaklarından isteyen ortaklara satışı yapılabilecektir. Arsalarda yaşayan ortakların gittikçe artması nedeniyle burada sosyal tesislerin yapılmasını gerektirmektedir. Ortakların yararlanabileceği Kafeterya, Park, Çocuk Oyun Bahçeleri, Basketbol-Voleybol sahası, Havuz gibi sosyal donatıların yapılmasını kaçınılmaz kılmıştır. Sizlerin kararıyla Yönetim Kurulumuz bu yerlerden sizlerin yararlanması için Ticari arsalardan satılmasından ve borçların ödenmesinden sonra kalan para olduğu takdirde bunları yapmayı planlamaktadır. Yada buraların kiraya verilmek suretiyle yaptırılması ardından işletmesini (Yap işlet devret modeli gibi) üstlenebilecek bir firma bulunduğu takdirde buraların yapımı ve işletilmesi ihale edilebilir.
- 13-Yönetim-Tasfiye Kurulumuz merkez bürosunda (3) büro personeli, arsalarda (1)'i su görevlisi, diğeri (1) hizmet bürosu görevlisi olmak üzere toplam (5) personel ile 2714 ortaklı 2708 dönüm büyüklüğündeki arsalardan Kooperatif uhdesinde olan su ve yol işleri başta olmak üzere siz ortaklarımıza kısıtlı imkanlarla hizmet vermektedir. Kooperatifimizden istenilen (Su, Yol, Sosyal Tesis gibi) hizmetleri almak istiyorsak bu aidatların en az 20,00 TL'ye artırılması gerekmektedir. Kooperatifin zaruri ve küçük yatırımlar dahil yıllık 530.000,00 TL'e yakın kaynağa ihtiyacı vardır. 2718 adet kayıtlarda gözüken ortak var olmakla birlikte düzenli aidat alabildiğimiz ortalama 1.000 ortak bulunmaktadır. Ancak emlakçıların satışlardan sonra birikmiş aidatları vermeleri ile Kooperatifimiz ayakta durabilmektedir. Bu nedenle su ve yol altyapılarının yenilenmesi,

bakılması için her ortak aidat dışında bir katkıda bulunma durumundadır. Müteahhitle olan davamızın bitmesi sonrasında Kooperatifimizi kapatacak duruma gelebiliriz. Önceki genel kurullar Yönetim ve Tasfiye Kuruluna Kooperatif hak ve menfaatleri dahilinde

müteahhitle anlaşma yetkisi vermiştir. Tasfiyenin bitmesi yani Kooperatifin kapatılması için tapusunu almayan ortaklarımızın tapularını en kısa zamanda almaları gerekmektedir. Tapuları alma konusuna ortaklarımızın gerekli önemi verip ileride mali ve hukuki sorunlara muhatap olmaması bakımından fevkalade önemlidir.

14-Kooperatifimizin tasfiye işlerinin (Kooperatife karşı açılmış tüm davaların kesinleşerek bitmesi, Kooperatife kayıtlı Ticari arsaların elden çıkarılması, Kooperatife kayıtlı tapuda vasfı sosyal tesis olarak gözüken yerlerin çıkışı) bitmesinden sonra Kooperatif tüzel kişiliği son bulacaktır. Bunun olması halinde Belediye su verme işini almadan, yolları yapmadan Kooperatifçe yapılan hizmet başsız yani yönetimsiz kalacağı için yapılan yatırımlar heder olacaktır. Bunu önlemek adına Kooperatif siteleşemediği için Site İşletme Koop. olarak yoluna devam etmesi zor görülsede Hizmet ve Dayanışma Koop. türünde kurulacak yeni bir Kooperatif organizasyonunda hizmetlerini devam ettirmek zorundadır. Bu itibarla genel kurul gündemimize bu konuya koyduk. Takdir ortaklarındır. Yönetim ve Tasfiye Kurulu olarak Kooperatifin bugün ve gelecekte karşılaşılabileceği tüm sorunları ortaklar genel kuruluna getirdik. Bu sorunları çözmek için ortaklar genel kurula katılmaz sorunları çözmek için kararlar almazlarsa biz Yönetim ve Denetim Kurulunun yapabileceği hiçbir şey olmayacaktır. Bize güvenip bizi destekliyorsanız bizim yanımızda olun, Kooperatifi ortak akıl ve ortak kararlarla yönetelim.

Sağlıcakla kalın. İyi günler dileriz.