**YÖNETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORU**

1. **GENEL BİLGİLER**
2. Kooperatifin adı : S.S. İSTEKS İST.DOKUMACILARI K.S.S. YAPI KOOP.
3. Kuruluş bilgileri : 1985
4. Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası 11.12.1985 / 219845-167402
5. Adresi : İkitelli Org. San. Böl. Sosyal Tesis Binası Kat:1 No : 26 Başakşehir / İST.
6. Telefon/Faks Numaraları : 0 212 485 49 52 / 485 49 53 f)Web adres ve elektronik posta: [istekskooperatifi@gmail.com](mailto:istekskooperatifi@gmail.com)
7. **YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1) Yönetim Kurulu Üyeleri | Görev Dönemi | Yıllık Ödemeler Toplamı |  |
| 1- Osman Nuri AVCI | 2017 | 60.000,00 |
| 2- İsmail KARBUZ | 2017 | 45.000,00 |
| 3- Türkay ERTÜRK | 2017 | 45.000,00 |
| 4- Yakup HAYIRLIOĞLU | 2017 | 22.200,00 |
| 5- Muhammet AKBAYRAK | 2017 | 22.200,00 |
| 2) Denetim Kurulu Üyeleri | Görev Dönemi | Yıllık Ödemeler Toplamı |
| 1- Abdullah İNAN | 2017 | 18.600,00 |
| 2- Hüseyin DIŞKAYA | 2017 | 18.600,00 |
| 3) Personelin Adı Soyadı | Görev Dönemi | Unvanı Yıllık Ödeme Top. | SSK Pirimi |
| 1- Bekir ARSLANTÜRK | 2017 | MUH. 55.183,55 | 17.658,74 |
| 2- Ziyaettin GENÇ | 2017 | İŞÇİ 28.604,23 | 9.153,35 |
| 3- Nusret TAŞKIN | 2017 | İŞÇİ 28.194,58 | 9.022,27 |
| 4- Coşkun KARBUZ | 2017 | İŞÇİ 30.779,83 | 11.542,44 |
| 5- Abdülkadir SİPAHİ | 2017 | GÜV. 44.095,19 | 14.110,46 |
| 6- Osman Özhan GÜLLÜ | 2017 | MUH. 31.602,75 | 11.851,03 |
| 7- Hüsamettin AKARSU | 2017 | GÜV. 29.177,25 | 10.941,47 |
| 8- Ezrail DEMİRBAŞ | 2017 | İŞÇİ. 1.926,39 | 616,44 |
| 9- Umut KARBUZ | 2017 | İŞÇİ 31.156,59 | 11.683,72 |
| 10- Burhan ÖZDEMİR | 2017 | GÜV. 11.424,81 | 4.284,30 |
| 11- Recep AKIN | 2017 | GÜV. 29.292,48 | 10.984,68 |
| 12- Mücahit BAL | 2017 | GÜV. 28.965,96 | 10.862,24 |
| 13- Vahit KOÇÜK | 2017 | GÜV. 29.054,82 | 10.895,56 |
| 14- Serkan İNCİ | 2017 | GÜV. 29.129,19 | 10.923,45 |
| 15- Hasan ŞÜKÜR | 2017 | GÜV. 29.129,25 | 10.923,47 |
| 16- Ergül İSLAM | 2017 | GÜV. 29.014,01 | 10.880,25 |
| 17- Aytaç HÜNER | 2017 | GÜV. 29.251,62 | 10.969,36 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 18- Fatih ARIKAN | 2017 | GÜV. | 29.129,19 | 10.923,45 |
| 19- Tacettin YILMAZ | 2017 | GÜV. | 29.095,63 | 10.910,86 |
| 20- Aytekin KAYA | 2017 | GÜV. | 29.210,86 | 10.954,07 |
| 21- Hüseyin GENÇ | 2017 | GÜV. | 17.557,66 | 6.584,12 |
| 22- Nusret APAK | 2017 | İŞÇİ | 22.035,17 | 8.263,19 |
| 23- Cafer TAŞ | 2017 | İŞÇİ | 324,61 | 121,73 |
| 24- Ayhan KABA | 2017 | GÜV. | 16.691,44 | 6.259,29 |

**4) Faaliyet dönemiyle ilgili genel değerlendirme ve geleceğe yönelik beklentiler**

Kooperatif yönetimimiz, 2017 yılında projesinde yer alan tüm yatırımları tamamlamış, fiilen işletme kooperatifine geçmiştir. Kooperatifimiz Kat mülkiyeti kanunu, 1163 Sayılı kooperatifler kanunu, Türk ticaret kanunu ve ilgili kanunlar çerçevesinde oluşturduğu yönetim planı doğrultusunda site yönetimini gerçekleştirmektedir.

Kooperatif yönetimi olarak sosyal merkez binasında 14.490 metre kare kullanım alanının 14.490 metre karesi kiraya verilmiş ve kira tahsilatları başarılı bir şekilde gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca yapımı tamamlanan seminer salonumuzu üyelerimizin hizmetine açılmıştır. Bu salonla ilgili ortaklarımızdan gelen kullanım taleplerini geri çevirmedik, mümkün olduğunca ortaklarımızın kullanımına vermeye çalıştık.

Diğer davalar hukukçularımız tarafından takip edilmektedir. Bu davaların neticelenmesinden sonra tapular üzerindeki şerhler kaldırılıcak ve üyelerimize dağıtımı yapılacaktır.

Ortak kullanım alanlarını işgal eden kiracılar uyarılmış , uyarılarımızı dikkate almayanlar mahkemeye verilmiştir.

**5)Önceki dönem bütçe kalemlerindeki gerçekleşmeler:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| GELİRLER | ÖNGÖRÜLEN | GERÇEKLEŞEN | % |
| 1- ORTAK GELİR | 652.080.00 TL- | 719.292,94 TL | 110,03 |
| 2- KİRA GELİRİ (NET) | 1.210.200,00 TL.- | 1.512.933,03 TL | 125,01 |
| GİDERLER | ÖNGÖRÜLEN | GERÇEKLEŞEN | % |
| 1- CARİ HARCAMALAR | 1.957.754,67 TL | 2.129734,14 TL | 108,78 |
| 2- TAHAKKUK ETMİŞ BORÇLAR | 109.793,00 TL | 109.793,00 TL | 100,00 |

**C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:**

1)Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi :

2017 T.YILI BİLANÇOSU AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE GERÇEKLEŞMİŞTİR DÖNEN VARLIKLAR : 3.295.054,12 TL

Hazır Değerler : 2.253.322,78 TL.

Menkul Kıymetler 0,00 TL

Ticari Alacaklar : 45.375,32 TL

Diğer Alacaklar : 615.937,09 TL. Gel. Ay. Ait Gid.Gel. T 2.185,68 TL. Diğer Dönen Varlıklar 378.233,25 TL.

DURAN VARLIKLAR : 3.848.115,87 TL

Ticari Alacaklar : 1.421,80 TL Diğer Ticari Alacaklar : 335.042,08 TL Maddi Duran Varlıklar : 3.511.651,99 TL

Aktif toplamı : 7.143.169,99 TL Olarak gerçekleşmiştir. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR : 888.680,62 TL

Ticari Borçlar : 42.346,31 TL.

Diğer Borçlar : 45.896,09 TL Ödenecek Vergi Ve Fonlar : 639.513,27 TL Borç Ve Gider Karşılıkları : 160.924,95 TL

UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR : 4.739.654,77 TL

Ortaklara Borçlar : 4.739.654,77 TL

ÖZKAYNAKLAR : 1.514.834,60 TL Sermaye : 167.200,00 TL

Kar Yedekleri: 33.440,00 TL

Geçmiş Yıllar Karları : 671.857,40 TL Dönem Net Karı /Zararı : 642.337,20 TL.

Pasif Toplamı : 7.143.169,99 TL olarak Gerçekleşmiştir.

Kooperatifin Bankalarında : 2.103.653,29 TL. Nakit Bulunmaktadır.

Diğer Alacaklar grubu içerisinde yer alan 615.937,09 TL Diğer Çeşitli Alacaklar hesabı vergi dairesinden alacaklar

olup vergi vergi borçlarına karşılık durmaktadır durmaktadır .

Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar gurubu içerisinde: 378.233,25 TL Sosyal merkez kiracılarının 2017 yılı stopaj kesintisinden kaynaklanan kira gelirlerinin vergisine ilişkin Kurumlar Vergisi alacağıdır.

Kooperatifin ortaklarından : 335.042,08 TL alacağı bulunmaktadır. 2)Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gider rakamları şöyledir: Toplam gelir : 2.932.996,29TL.

Toplam gider : 2.129.734,14 TL. 2017 YILI KARI : 803.262,15 TL.’dır.

1. Kooperatifin giderlerinin dökümü aşağıda gösterilmiştir.

-Personel Üc. Ve Gideri : 940.893,70 TL

* Sosyal Güvenlik Giderleri : 147.179,17 TL
* Kıdem Ve İhbar Tazminatları : 1.797,96 TL

-Çeşitli Personel Masrafları : 63.231,46 TL

-İş Sağlığı Güvenlik Gideri : 16.993,00 TL

-Telefon Elektrik Su Giderleri : 86.377,90 TL

-Site Çevre Bakım Onarım Gid. : 102.641,14 TL

-Emlak vergisİ : 361.340,00 TL

-Vergi ve harç giderleri : 5.245,57 TL

-Sigorta giderleri : 26.645,64 TL

-Danışmanlık Ve Müşv.Gid : 82.350,00 TL

-Noter Ve Mahkeme Masrafları : 1.485,66 TL

-Genel giderler : 26.962,49 TL

-Amortisman Giderleri : 104.405,82 TL

-Diğer giderler : 4.184,63 TL

-Blok Başları Boya ve Tamiri : 122.000,00 TL

-Sosyal Merkez tadilat Projesi : 36.000,00 TL

Toplam : 2.129.734,14 TL

1. Kullanılan Banka Kredilerinin: yoktur.

Banka Adı Tutarı Faiz Oranı Vadesi Ödenen Kalan

................... ...................... ..................... ................ ..................... ………..

1. Kooperatifin Borçları :
   1. Belediyeye :
   2. Vergi Dairesine : 618.402,91 TL
   3. Sigorta (SSK) : 21.110,36 TL

4. Ortaklara : 4.739.654,77 TL

1. Yükleniciye : -
2. Personele : 45.896,09 TL
3. Alınan Depozito Borçları : 41093,76 TL

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6) Demirbaş ve diğer araçlar :  Cinsi | Bedeli | Adedi |
| 1- TELSİZ | 3.259,10 TL | 5 |
| 2- KAMERA | 7.125,32 TL | 3 |
| 3- KAMERA VE GÜÇ KAYNAĞI | 8.413,40 TL | 5 |
| 4- KAMERA VE MİKRAFON | 4.823,46 TL | 4 |
| 5- YAZICI VE TONER | 2.720,00 TL | 1 |

7) Tutulan Defterler

Noter Tasdiki(Açılış) Noter Tasdiki(Kapanış)

Defterin Türü Tarih ve Sayısı Noter.Adı Tarih ve Sayısı Noter.Adı

1-Yevmiye Defteri, : 23.12.2016/ 46301 B.Köy 39 Not.

2- Defteri-Kebir Def. : 23.12.2016/ 46300 B.Köy 39.Not. . 3- Envanter ve Bilanço Def : 23.12.2016/ 46299 B.Köy 39 Not.

4- Karar Defteri : 18.12.2014/ 43098 B.Kö. 39 Not. 17.01.2018 / 02073 B.Köy 39. Not.

5- Üye Kayıt Defteri : 18.05.2009/ 19357 B.Köy 32 Not. 6- İş Sağl.Güv.Defteri : 17.10.2014/33970 B.Köy 39, Not.

**Ç)ORTAKLIK İŞLEMLERİ :**

1) Mevcut Ortak Sayısı **350**

-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı **:**

-Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı **388**

-Ortakların ana sözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı **: TAŞIYOR**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2) Genel kurulca belirlenen ve tahakkuk eden aidat miktarı : | **652.080,00** | **TL.** |
| -Ortaklardan yapılan tahsilat **:** | **956.404,25** | **TL.** |
| -Ortakların aidat borcu **:** | **335.042,08** | **TL.** |

1. Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı ile usul ve esaslar**: % 3 AYLIK**

-Gecikme faizi tahakkuk miktarı **: 67.212,94 TL**

-Gecikme cezası tahsilat miktarı **:** YOKTUR.

1. Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir **:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Devreden | Devralan | Yönt. Krl.Tarih No |
| 1- ALİ SIRTLI | HASAN KARAL | 25.01.2017/01 |
| 2- BAKİ KABLAN | RIDVAN KONUKOĞLU | 08.02.2017/03 |
| 3- MUSTAFA YAZICI | HAŞİM YALÇIN | 28.02.2017/04 |
| 4- OKYANUS SAN. VE DIŞ TİC. LTD.ŞTİ | ÖMER FARUK DODANLIOĞLU | 27.03.2017/06 |
| 5- OKTAY SAHİP AKMEL | BAYRAM AYDOĞAN | 27.03.2017/06 |
| 6- BAYRAM AYDOĞAN | BİLAL GÜNEY | 28.04.2017/07 |
| 7- SELİM GÖZE | GÖZE YAPI MALZ. SAN.TİC.A.Ş. | 22.05.2017/08 |
| 8- MEHMET EMİN YILMAZ | AYDIN YILMAZ | 23.06.2017/10 |
| 8- İBRAHİM SAFDİL | MAÇKALI NAKL. İÇ VE DIŞ TİC.LTD.ŞTİ. | 23.06.2017/10 |
| 9- ARİF ÖMER BAŞSARAÇ | İNCİ DEMET ERDOĞAN | 06.07.2017/11 |
| 10- HALİL İBRAHİM ÖZTÜRK | MERYEM ÖZTÜRK | 13.07.2017/12 |
| 11- SUAT BOLBOL | AHMET ÖZER | 24.07.2017/13 |
| 12- YUSUF EYGÖREN | CEMALETTİN TEPE | 28.07.2017/14 |
| 13- İNCİ DEMET ERDOĞAN | TURGUT KEREM | 25.09.2017/16 |
| 14- ARİF KAR | MUSTAFA ÖZKAN | 30.10.2017/17 |
| 15- YASEMİN AYDIN | IŞIL ÖZTAŞ | 30.10.2017/17 |
| 16- IŞIL ÖZTAŞ | NAZLİYE İŞÖZEN | 16.11.2017/18 |
| 17- MİKAİL ÖZTÜRK | SEMA ÖZTÜRK | 11.12.2017/19 |

5)Çıkarılan ortaklar

Çıkarılma kararı kesinleşmeyen ortağın

Ortağın adı ve soyadı Çıkarılma sebebi yerine ortak alınıp alınmadığı Kooperatif yönetimi tarafından çıkarılan ortağımız yoktur.

6) Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler

Adı Soyadı Odemelerin tarihi Ödemenin tutarı

**D)ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :**

1-Gayrimenkul alımı ve satımı ile ilgili Genel Kurul kararı : “ ” 2-Gayrimenkul alım ve satım tutarları :

3-Gayrimenkul alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesiyle yapıldığına ilişkin açıklamalar :

4-. İnşaat Yapım Yöntemi :

-Konut/işyeri Sayısı :

-Yapım yöntemi ve konut/işyeri sayısına ilişkin genel kurul kararları

1. Yapılan İhalelerin :

Yapılan İhaleler İmzalanan sözleşmelerin tarihi/Bedeli Konusu Tarafları

1. Arsa veya arazinin imar durumu :

-Proje :

-İnşaat ruhsatı tarih ve No’su : 24.10.2008 – 2008/042

-Altyapı durumu : MEVCUT

-Çevre düzenleme çalışmaları : MEVCUT

1. Hakedişlerin T. No Müteahhid/taşeron adı Yapılan Ödeme Kalan
2. Yılsonu itibariyle İnşaat Seviyesi, inşaatların tahmini tamamlama tarihi ve tahmini maliyeti:” 9)Kesin Maliyet :

-Şerefiye Tespiti :

-Kur’a Çekimi :

-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No’su :

-Tapu Dağıtım Tarihi :

-Tasfiye Başlangıç Tarihi :

**E)HUKUKİ FAALİYETLER :**

1. Genel Kurul Kararları ve ihraç kararlarına karşı açılan davalar :Yoktur. Davacı Dava Konusu Davanın Gör.Mahkeme Dosya No Aşaması
2. Kooperatif ile ilgili devam eden ve sonuçlanan davaların mahkeme ve dosya numaraları :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Davacı | Dava Konusu | Davanın Gör.Mahkeme | Dosya No |
| 1) TOKİ | ALACAK DAVASI | K.Çekmece 4.As.Huk. | 2016/639 |
| 2) TOKİ | ALACAK DAVASI | K.Çekmece 2.As.Huk. | 2013/412 |
| 3) TOKİ | ALACAK DAVASI | K.Çekmece 2.As.Huk | 2013/413 |
| 4) TOKİ | ALACAK DAVASI | K.Çekmece 5.As. Huk. | 2013/427 |

1. Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyuruları, Yoktur.

Davacı/şikayetçi Konusu Hazırlık numarası

Bu rapor kooperatifin 2017 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

10 / 04 / 2018

S.S.İSTEKS İST.DOKUMACILARI

K.S.S Yapı Kooperatifi

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Osman Nuri AVCI | İsmail KARBUZ | Türkay ERTÜRK |
| Yönetim Kurulu Başkanı | Yönetim Kurulu Başkan V. | Üye |

Muhammet AKBAYRAK Yakup HAYIRLIOĞLU Üye Üye