

S.S.KAMUKENT
ARSA VE KONUT YAPI
KOOPERATİFİ

SEZENLER CAD. NO:1/10 SIHHIYE / ANKARA
TEL : 0312 419 53 56 - 0312 419 53 57
FAX : 0312 419 23 53
İNTERNET ADRESİ: bilgi@kamukentkoop.com

2019 YILI
OLAĞAN
GENEL KURUL TOPLANTISI

TARİH : 31 EKİM 2020
SAAT : 10.00

TOPLANTI YERİ :

DSİ KONFERANS SALONU
YÜCETEPE 1.CAD. 8.SOK
YÜCETEPE/ANKARA
(KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YANI)



S. S. KAMUKENT ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ

SEZENLER CAD. NO: 1/10
TEL: (0 312) 419 53 56 – 419 53 57

SIHHİYE/ ANKARA
FAX: (0312) 419 23 53

TİC.SİCİL:34707

TARİH : 22.09.2020

SAYI : 256

ÇALIŞMA RAPORU

Sayın Üyemiz,

Bilindiği gibi 2019 senesi Mart ayında Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile Karaburun – Ildır Körfezi koruma altına alınmış her türlü inşaat işlemi yasaklanmıştı . İnşaat ruhsatlarının çıkışı durdurulmuş, proje alanında hiçbir işlem yapamaz hale gelmiştik. Bu durum arsa fiyatlarını düşürmüş, inşaat malzemesinde ortaya çıkan artışlar, evini yapacak üyelere maliyetlerde yeni artışlar getirmeye başlanmıştı.

Bu durumda yönetim kurulumuz derhal faaliyete geçerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın istediği evrakları hazırlamaya başlamış ve hazırladığı tüm dosyaları Bakanlığa teslim ederek günü gününe takip etmiştir. Azimli ve gayretli çalışmalarımız sonunda ilk olarak sadece bu bölgede Kamukent kooperatifinin bulunduğu alanlarımız dahi koruma kaldırılmıştır. Bu azımsanacak bir iş olmadığı gibi bölgede Kamukent örnek olarak gösterilmiştir. Bunun sonunda kooperatifimizde arsa fiyatları artmış tavan yapmıştır.

Yine yönetimimiz sahile ahşap iskele yapımını da ele almış ve sonuçlandırmıştır. Yeni mevsime inşallah bu iskeleyi de yaparak hizmete sunacağız.

Sayın üyelerimiz, Mordoğan'ın kanalizasyonu ihale edilerek yapımına başlanmış ancak arıtma tesisleri daha ihale edilmemiştir. Kooperatifimizde oturma başladığından, bir fosseptik yaptırılmasına rağmen kafi gelmemeye başlamış, Çevre ve İl Müdürlüğü yaptığı kontrol sonucunda buraya bir geçici arıtma yapılması istenmiştir. Yapılmadığı takdirde ağır yaptırımlar ve cezalar verileceği tebliğ edilmiştir. Gün geçtikçe yapımı devam eden konutlarda oturulmaya başlanacağından ve Mordoğan arıtması bugün ihale edilse iki üç senede tamamlanacağından bir arıtma sisteminin kurulması zaruret halini almıştır. Bu nedenle teklif toplanmaya başlanmış ve arıtma tesisinin kurulması da proglanmıştır.

Ne yazık ki bazı üyelerimiz Belediye'ye ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvurarak kooperatifimizi şikayet ederek kendi ayaklarına balta vurmaya, üyelerimizi mağdur etmeye başlamışlardır. Yapılan pergoleler, üç buçuk katlı evlerdeki park yerleri, fosseptik çukuru, toprak dökümü yerleri şikayet edilmiştir. Çizdirdiğimiz projelerle park yerleri depoya, pergole yapımına bazı koşullarda Belediye Meclisinden izin çıkmış, projeler onaylanmıştır. Bu konularda Genel kurulumuzda daha geniş bilgi verilecektir.

Bu dönemde ayrıca aşağıdaki işlere de devam edilmiştir.

İNŞAAT ALANIMIZ İÇİNDE YAPILAN ÇALIŞMALAR

- 1- 350 metre yeni ara yol açılmıştır. Ve dolgusu yapıp sıkıştırılmış olup ortaklarımızın hizmetine sunulmuştur.
- 2- 1600 metre saha içi ara yollar ısla edilmiş, gerekli dolgular yapılmış ve sıkıştırılma işlemi yapılarak kullanıma sunulmuştur.

- 3- Yaklaşık 600 metre içme suyu hattı tamamlanarak 5 km içme suyu hatlarının arıza ve patlakları da giderilmiş oturan ortaklarımız ile inşaatlarını yapan ortaklarımızın su ihtiyaçları giderilmiştir. Ayrıca 800 metre kanalizasyon yapılmıştır.
- 4- Şantiye sahamızda evini bitirip oturan ortaklarımızın ve inşaatların birden çoğalmasıyla meydana gelen su tüketimleri çoğaldığından zaman zaman su sıkıntısı yaşanmıştır. Bu sıkıntıyı da iki (2) adet su kuyusu açarak kısa sürede su ihtiyacı giderilmiştir. Şu anda sahamızda yeterli suyumuz mevcuttur. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin şehir suyunun verilmesi için çalışmalar devam etmektedir.
- 5- T.E.K. ve Gediz Elektrik Kurumlarının bedelsiz yapmış olduğu beş (5) adet Trafo 55 adet baks ve 155 adet aydınlatma direkleri ile binalar arasındaki kabloları döşenmiş ve hizmete sunulmuştur. Ortaklarımızın 70 m mesafedeki evlere abonelik verilmiş ancak, görüşmeler yapılarak bu yakınlık mesafesi 120 m'ye çıkarılarak daha çok ortağımızın abone olmasına imkan sağlanmıştır. Bu ortaklar Elektriklerini Gediz A.Ş 'den almaktalar.
- 6- Gediz Elektrik A.Ş. 'nin sahanın içinde yaptığı bu imalatları geçtiği yaklaşık 8 km'lik yerlerin tamamının Tretuvarları kooperatifimizce yapılmış ve kaldırımları dolgusu ile kazıları yapılan kısımları tamamen düzeltilmiş ve sıkıştırılmıştır. Bu işi yapmasaydık Gediz A.Ş. bu imalatları yapmayacağını söylemişti. Biz tamamlandıktan sonra Gediz A.Ş işlerine başlayıp bitirmiştir.
- 7- Bu arada elektrik alamayan ortaklarımızın kooperatifimizin trafosundan saha içi elektrik hatlarına ilaveler yapılarak ihtiyaç duyulan bölgelere 30 adet Elektrik panosu yaptırılmış ve bu panolar arası yaklaşık 3,000 m yeterli kalınlıkta elektrik kablosu yer altına döşenmiş ve bağlantıları yapılmıştır.
- 8- Sahamız içinde meydana gelen çok sayıda su şebekesi patları ile Elektrik arızalarında devamlı tamir edilmiş ve bakım onarımları yapılarak hizmete sunulmuştur.
- 9- Ortaklarımızın denizden yararlanmaları için sahile gerekli çalışma yapılmış ve bu sene salgın hastalıktan dolayı işletmeye açılmamıştır. Ancak, bir bekçi istihdam edilmiş Tuvalet ve Duşlar çalışmış temizliği yapılmıştır. Denize dubalarda koyarak denize rahat girilmesi sağlanmıştır.

Sizlere her genel kurulda olduğu gibi katılamayacakların göndermeleri için vekâlet kağıdı gönderiyoruz. Normal zamanlarda dahi çoğunluğu sağlamada zorluk çekiyoruz. Her genel kurul Kooperatifimize külfet getirmektedir. Bu nedenle bu ortamda gelemeyeceklerini vekâletlerini kooperatifimize göndermelerini önemle rica ediyoruz.

Sayın Üyelerimiz,

Dünyayı saran ve ülkemizde de maalesef can alan pandemi döneminde de bazı aksaklıklar olmuştur. Ama zaman en iyi değerlendirilerek bu günlere ulaştık. Dedikoduyla geçirecek zamanımız yok, her şeyi en iyi şekilde değerlendirmeye ve hizmet etmeye çalışıyoruz. Genel kurulumuzda görüşme dileği ile bilgilerinize sunuyoruz.

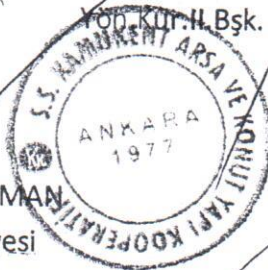
Özcan TOKYÜREK
Yön. Kur. Bşk.

Mümtaz Fahri AYKIRI
Yön. Kur. İl. Bşk.

Hüseyin ÇİLTEPE
Muhasep Üye

Kadri KAHRIMAN
Yön. Kur. Üyesi

Hüseyin GÜNDÜZ
Yön. Kur. Üyesi



2019 YILI GENEL KURULU GÜNDEMİ

- 1- Yoklama Ve Açılış
- 2- Saygı Duruşu Ve İstiklal Marşının Okunması
- 3- Divan Başkanlığının Seçimi (Bir Başkan, Bir Başkan Yardımcısı, İki Katip Üye)Ve Divana Tutanaklara İmzalama Yetkisi Verilmesi, oy sayım işlerinin Başkanlık Divanımızca Yapılması
- 4- Yönetim Kurulunun 2019 yılına Ait Çalışma Raporu, Bilânço Ve Gelir-Gider Farkı Hesabı İle Denetçiler Raporunun Okunması Ve Görüşülmesi
- 5- Yönetim Kurulunun Ve Denetim Kurulunun ayrı ayrı ibrası, Bilançonun ve Gelir-Gider Farkı Hesabının Onaylanması
- 6- 2019 Yılına Tahmini Bütçe Ve Çalışma Programlarının Görüşülmesi, Aidatların ve ara ödemelerin Belirlenmesi, Ödenmeyen Aidatlara Uygulanacak Gecikme Cezasının Belirlenmesi; Yönetim Ve Denetim Kuruluna Ödenecek Huzur Hakkı - Yolluk - İaşe Ve İbade Konularının Görüşülmesi
- 7- Ana sözleşmenin 6-6 Maddesi uyarınca konut yapımının mali yetersizlik nedeni ile güçsüzleşmesi sonucu Arsa Tapusunun dağıtılması yoluyla ferdileşme sağlanması yapılarak, kalan tapuların çıkarılması ve böylece ferdileşmenin tamamlanmasının karara bağlanması
- 8- Kat İrtifakı İzmir - Karaburun Kadastro Tapu Sicil Müdürlüğünde Öncelikle Kooperatif Adına Tesis İçin Zorunlu Olarak K.M.K. (Kat Mülkiyeti Kanunu) 14. Madde Hükmünce Gerekli Tüm Proje Ve Diğer İşlemlerin Hazırlanması Konusunda Karaburun Belediyesi Ve Karaburun Kadastro Ve Tapu Sicil Müdürlüğü ile ilgili işlemlerin yapılma yetkisi ve Aşağıda Belirtilen Yetkilerin Yönetim Kuruluna Verilmesinin Görüşülerek Karara Bağlanması;
 - a- İzmir Karaburun Tapu ve Kadastro Müdürlükleri Nezdindeki Kanuni İşlemlerin Yapılarak Ferdi Tapuların Alınması Karaburun Belediyesi Nezdindeki Kooperatifimize Ait Tapu Kadastro Müdürlüğüne Tapu Verilmek Üzere Her Türlü Proje ve Belgelerin Tasdiklerinin Yapılması ve Bunlarla İlgili Her Türlü Ödemelerin Yapılması veya Parasının Geri Alınması Yetkisinin Verilmesi, Tüm Kanuni İşlemlerin Ödemelerin Yapılması, Yaptırılması
 - b- Kat Mülkiyeti Yasasına Göre Kat İrtifakının Kurulmasına, Ferdi Kat Mülkiyetine Geçilmesi İle İlgili İşlemlerin Yaptırılması, ve Gerektiğinde İmar Değişikliğinin Yapılması, Ortaklar Adına Tapuların Tescil Ettirilmesi, Çıkartılması, Hazırlanan ve Onaylanan Yönetim Planının Uygulanması, Uygulattırılması ve her türlü talepte bulunmak, her türlü belgeyi tanzim ve imzalatmak, tüm proje ve vaziyet planlarını hazırlatmak ve onaylattırmak,
 - c- Tapular İçin Karaburun Kadastro Müdürlüğünde Cins Tashihlerinin, İsim Tashihlerinin Ve Her Türlü Tashihlerin Yapılması, Yaptırılması
 - d- Karaburun Tapu Sicil Müdürlüğü İle İlgili Tüm İşlemlerin, Ödemelerin Yapılması, Yaptırılması
 - e- Karaburun Vergi Müdürlüğü ve Belediye İle İlgili Tüm İşlemlerin Ödemelerin Yapılması, Yaptırılması
 - f- İnşaat ruhsatları alınmış, vaziyet planları ve inşaat projeleri onaylandığından, kooperatifimizin mülkiyetindeki taşınmazda kat irtifakı tesis ve tescil ettirmek, kat irtifakı tesis ve tescili için bağımsız bölümleri, numaralarını, arsa paylarını, ortak yerleri ve eklentilerini tayin



ve tespit etmek ve imzalamak, keza kat intifakının tesis ve tescili için her türlü iş ve işlemleri yapmak, talepte bulunmak

- g- Kalan kısımların ve süresi dolan İnşaat ruhsatının alınması veya uzatılması projelerin tasdiki, imar uygulamasının yapılması, kat intifakı tesis ve tescili ile ferdileşme ve sair her türlü işlemler için ödenmesi gereken her türlü harç, vergi ve resimler ile gerekli yasal her türlü ödemeleri yapmak, fazla yatırılanları geri almak için, Karaburun veya ilgili Belediyelerle, Karaburun Tapu Kadastro ve Vergi Dairelerine müracaatları yapmak, gerekli işlemleri yaptırmak için Yönetim Kuruluna yetki verilmesi; İnşaat Ruhsatlarının süresi dolduğundan İnşaat Ruhsatlarının alınması,
- 9- 22 Aralık 2014 tarihinde yapılan Genel Kurulda alınan karar gereği Ortak alanların kullanım şekli ile ilgili yapılan çalışmaların sonucunun Genel Kurulda üyelerin bilgisine sunulmasına ve alanlarımızdan Ticaret Merkezi (428 Ada, 1 Parsel) ile 459 ada ve 506 adadaki küçük ticaret alanlarımız ve diğer ortak alanlarımız ile ilgili yapılan çalışmalar hakkında genel kurula bilgi verilmesine, Sit alanlarımız için ise derecesinin değişmesi için çalışmalara devam edilmesine, bu alanın koruma planının ve İmar planlarının da yaptırılmasına, derece değiştiği takdirde İmar uygulama çalışmalarının yaptırılmasına(16. Madde-18. Madde Uygulamaları İfraz-Tevhid), ayrıca alanımızdaki hissedarlarla İmar uygulamaları ile mülkiyet ayrımının yapılması konusunda yapılan çalışmalar hakkında genel kurula bilgi verilmesine,
- 10- Doğal Kuvvet (Enerji) Konusunda Toplu Yapı Hizmetlerinin Sağlanması İçin Yönetim Kuruluna Yetki Verilmesini, Bu Amaçla Toplu Yapı Ortak Yeri Arsalarda Sınırlı Aynı Haklar Kurulmasına Arsa Mülkiyet Devrine Yönetim Kuruluna Yetki Verilmesi ve saha içi elektrik ile hatlarının gerektiğinde değişmesi ve onarımı hakkında görüşülmesine,
- 11- Evlerinin inşaatlarını yapan üyelerimizin temel kazıdan çıkan hafriyatlarının nakliye konusunun görüşülmesine,
- 12- İnşaatların ne şekilde yapılacağına görüşülmesine,
- 13- İskan alımı için gerekli olan, arıtma tesisinin veya fosseptik işinin yapımının görüşülmesine,
- 14- İhraç edilenler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi ve gereğinin yapılması
- 15- Tapularını almayan üyelerin tapularının çıkarılmasına ve emlak vergilerinin üyelerce ödenmesi, konusunun görüşülmesi,
- 16- Kooperatif hakkında açılan davalar ile kooperatifimiz tarafından açılan davalar hakkında bilgi verilmesine.
- 17- Dilek - Temenniler ve Kapanış.

Özcan TOKYÜREK
Yön. Kur. Bşk.



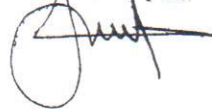
Mümtaz Fahri AYKIRI
Yön. Kur. Bşk.



Hüseyin ÇİLTEPE
Muhasep Üye



Kadri KAHRIMAN
Yön. Kur. Üyesi



Hüseyin GÜNDÜZ
Yön. Kur. Üyesi



SS KAMUKENT ARSA VE YAPI KOOPERATİFİ

AYRINTILI GELİR TABLOSU

TL

AÇIKLAMA

E-FALİYET GİDERLERİ (-)

3-Genel Yönetim Giderleri (-)

-606.633,96

CARI DONEM
31.12.2019
-606.633,96

FAALİYET KARI VEYA ZARARI

-606.633,96

F-DİĞER FAAL. OLAĞAN GELİR VE KARLAR

3-Ortak Gecikme Faiz Gelirleri
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR

224.594,98

224.594,98

-382.038,98

DÖNEM KARI VEYA ZARARI

-382.038,98

DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI

-382.038,98


Özcan TOKYÜREK
Yön.Kur.Bşk.

Mümtaz Fahri AYKIRI
Yön.Kur.İl.Bşk.

Hüseyin ÇİLTEPE
Muhasep Üyesi



SS. KAMUKENT
Arsa ve Konut Yatırı Kooperatifi
Bezenler Cad. No: 1/10 Şişliye/ANKARA
Tel: 419 53 56-57 Faks: 419 23 53
Mithatpaşa V.D. 414 004 2237



Kadri KAHRIMAN
Yön.Kur.Üyesi

Hüseyin GÜNDÜZ
Yön.Kur.Üyesi



