

S.S. BOTOSAN BAŞCIK TOPLU İŞYERİ KOOPERATİFİ 18/03/2023
TARİHİNDE YAPILACAK OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA
SUNULMAK ÜZERE HAZIRLANMIŞ;

2022 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORU

A. GENEL BİLGİLER

- a) Kooperatifin adı :S.S.BOTOSAN BALÇIK TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ
b) Kuruluş bilgileri : 27/08/2014 İstanbul
c)Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası :Gebze 27323
d) Adresi :Tatlı Kuyu Mahallesi Güney Yan Yol Caddesi No:280 Gebze KOCAELİ
Telefon/Faks Numaraları : 0 532 569 13 86
f)Web adres ve elektronik posta: www.botosan.com.tr info@botosan.com

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1) <u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>
1- OSMAN ADMIŞ	17/06/2021-17/06/2024
2- AYHAN AKBULUT	17/06/2021-17/06/2024
3-OSMAN NURİ ÇINAR	17/06/2021-17/06/2024
4-İBRAHİM GÖKGÖZ	17/06/2021-17/06/2024
5-ALİ SELMAN	17/06/2021-17/06/2024
2) <u>Denetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>
1-ECEVİT KAPLAN	17/06/2021-17/06/2024
2-SALİH TAN	17/06/2021-17/06/2024
3-ZİYA KÖPRÜ BAŞI	17/06/2021-17/06/2024

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

Bilindiği üzere 26/02/2022 tarihinde noter huzurunda kura çekimini arsalarımız bölgesinde bulunan Ortaklar Hidrolik Makina Sanayi ve Ticaret Limited Şirketinin Belediyeye açtığı imar davası Belediye aleyhine sonuçlanması üzerine ertelemek zorunda kaldık. 26/06/2022 tarihinde ertelenen kura çekimini yapabildik. Gebze Belediye Bölge İdari Mahkemesine yaptığı itiraz üzerine 22/03/2022 tarihinde olumlu sonuçlandı ancak mahkeme Danıştay yolu açık olmak üzere karar verince tereddütte kaldık. Danıştay 2022 Ekim ayında davayı olumlu şekilde sonuçlandırınca hızlı bir şekilde kalan ruhsatları almaya çalıştık. 2019 Yılında ruhsat harçlarını yatırmıştık, mahkemelerin imar planlarını bozması dolayısı ile yeni planlara göre ruhsat harç farkı olarak 2.592.355,00 TL. Ödedik.

Ruhsat alma faaliyetimiz başladıktan sonra proje yönetim ihalesine hazırlık yapabilmek amacıyla İstanbul Ticaret Üniversitesi'nden;

- A) Uygulanacak ön yeterlilik şartnamesi
- B) Teklif verme teknik şartnamesi
- C) Proje yönetimi yaklaşık maliyet
- D) Sözleşme tasarısı,

hazırlatılarak danışmanlık hizmeti aldık. Web sayfamızda Proje Yönetim ihalesi için ön yeterlilik şartnamesini yayınladık ve ihaleye katılmak isteyen firmalardan teklif aldık. Tekliflerin incelenmesi neticesinde ön yeterliliği geçen firmalardan teknik şartnamesine göre fiyat teklifi istedik. Firmaların fiyat tekliflerini İstanbul Ticaret Üniversitesi'nden aldığımız yaklaşık maliyet raporuna göre yönetim kurulunda değerlendirdik ve en düşük teklifi veren firmanın ihaleyi kazandığına ilişkin karar aldık. İhale sonuç kararına göre teklifi veren firma ile İstanbul Ticaret Üniversitesi'nin hazırlamış olduğu sözleşme tasarısı çerçevesinde görüşmeler yaptık.

Ancak ihale sözleşme bedelinin ödenmesi ile ilgili takvim hazırlanması hususunda bankalardan kredi güvencesi alınmadığı için mutabakat sağlanamadı ve sözleşme imzalanamadı.

İnşaat ruhsatlarını almaya başlayınca yasa gereği şantiye şefi işe aldık, şantiye şefimiz proje müellifimiz ile birlikte belediye işlerimizi de takip etmektedir.

Bu çalışmalar yanında bankalarla şifai olarak kredi anlaşmaları ve şartlarını görüştük, Bankaların isteği doğrultusunda SPK Lisanslı AGD GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK ŞİRKETİ'ne arşalarımız için gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattık. 6 Şubat depreminin ardında 10 Şubat'ta yapılan görüşmelerimizde bankalarının kendi yönetim kurulu kararları olduğu ve mevcut finansmanın deprem bölgesinde kullanılacağı, kredi kullandırılmasının bu aşamada mümkün olmayacağı tarafımıza ifade edildi. Görünen odur ki yakın bir zamanda kredi kullanma imkânımız da olmayacağı anlaşılmaktadır.

Yapı denetim ücretlerini yatıramayınca çoğunluğunu yönetim kurulu başkanımız ve yönetim kurulu üyelerimizden olmak üzere 51.385 dolar borçlanarak Yapı denetim ücretlerini kısmen ödedik.

2022 Yılı bütçe kalemlerindeki gerçekleştirmeler:

<u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
Genel Gid.Karş.Aidatlar	4.053.500,00	3.547.004,44	%88

<u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
Genel ve inşaat giderler	4.053.500,00	5.284.318,51	

Geçmiş yıllara ait aidat ve faiz geliri tahsilat toplamı 419.603,60 TL.dir.

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1)Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi :

a- 2022 Dönemi bilanço aktif toplamı 124.006.658,49 TL olup, Dönen Varlıklar 3.061.652,49 TL , Duran Varlıklar toplamı 120.945.006,00 TL'dir. Bilanço pasif toplamı 124.006.658,49 TL olup Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar 867.798,39 TL,Uzun vadeli yabancı kaynaklar 122.836.360,10 TL Ödenmiş Sermaye 302.500,00 TL'dir.

2)Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gider rakamları şöyledir:

Toplam gider karşılığı aidatlar 2022 tahakkuku	: 1.709.730,00.-TL
İnşaat maliyetine yansıtılacak giderler tahakkuku	: 2.343770,00.-TL
TOPLAM	:4.053.500,00.-TL
Toplam Genel Gider (amortisman hariç)	: 1.564.008,83 .-TL
Toplam İnşaat maliyetine yansıtılan gider	:3.720.309,68.-TL
TOPLAM	:5.284.318,51.-TL

3)Kooperatifin giderlerinin dökümü aşağıda gösterilmiştir.

<u>Gider Çeşidi</u>	<u>2022 Dönemi</u>
Huzur Hakları	447.779,78.-
Personel Ücretleri ve skg prim.	385.067,09.-
Su Giderleri	189,00.-
Elektrik giderleri	10.795,40.-
Doğalgaz gideri	6.838,00.-
Web sayfası gideri	12.677,00.-
İşyeri demirbaş bakım onarım	11.419,00.-
Avukatlık Giderleri	53.846,56.-
Muhasebe Ücret Ve Giderler	39.734,64.-
İhale Danışmanlık Giderler	94.400,00.-

Arsa Ekspertiz Değerleme Gideri	22.420,00.-
P.t.t Giderleri	19.052,50.-
Telefon ve internet Giderleri	8.417,20.-
Mahkeme ve Noter Giderleri	2.945,57.-
Kırtasiye Giderleri	6.239,80.-
Temsil Ve Ağırlama Giderleri	58.829,39.-
Yemek Giderleri	10.249,80.-
Kira Giderleri	65.137,50.-
Temizlik Giderleri	1.403,07.-
Gider Yazılan Küçük Demirbaşlar	2.974,79.-
Genel Kurul Giderleri	19.512,00.-
Dükkan Kura Çekiliş Giderleri	60.433,32.-
Büro Aidat Giderleri	1.320,00.-
Oda Aidat Giderleri	197,60.-
Tescil ve İlan Giderleri	455,30.-
Damga Vergisi	1.480,02.-
Belediye Emlak Vergisi	214.919,10.-
Hükümet komiser harcı	1.514,30.-
Finansman Giderleri	778,86.-
Amortisman giderleri	2.982,24.-
Toplam	1.564.008,83

4) Kullanılan Banka Kredileri:

<u>Banka Adı</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vadesi Ödenen</u>	<u>Kalan</u>
------------------	---------------	-------------------	----------------------	--------------

2022 Döneminde kullanılan banka kredisi yoktur.

5) Kooperatifin Borçları (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla) :

1. Belediyeye : -----
2. Vergi Dairesine: : 27.354,80.-TL.
3. Sigorta (SSK) : 28.609,22.-TL.
4. Piyasaya : 22.420,00.-TL.
5. Yükleniciye : -----
6. Personel+huzur hak: 170.000,00.-TL.
7. Diğer Borçlar : 498.898,43.-TL
- 8.Ortaklara Borçlar : 119.602,24.-TL

6) Demirbaş ve diğer araçlar :

<u>Cinsi</u>	<u>Bedeli</u>	<u>Adedi</u>
1-Bilgisayar	1.694,00	1
2-Plazma tv	1.525,42	1
3-Lots Büro Takımı	7.379,66	1

4-Duvar Tipi Klima	1.694,92	1
5-M-7510 sedır dell bilg.ve Akse.	9.479,57	1
6-Toplantı Masası	730,00	1
7-Toplantı Koltuğu	1.500,00	1
8-Alegra Masa	950,00	1
9-Alegra Sehpa	240,00	1
10-Alegra Etajer	340,00	1
11-Alegra Dolap	860,00	1
12-Makam Koltuğu	430,00	1
13-İkili Koltuk	710,00	1
14-Tekli Koltuk	680,00	1
15-Abri Masa	720,00	1
16-Abri Dolap	1.260,00	1
17-Abri Etajer	660,00	1
18-Abri Sehpa	280,00	1
19-Şef Koltuk	540,00	1
20-Bekleme Koltuğu	1.900,00	1
21-Ant Banko	950,00	1
22-Şef Koltuk	250,00	1
23-13.No Masası	3.500,00	1
24-Sehpa	350,00	1
25-Kitaplık	850,00	1
26-Dinlenme Koltuğu	400,00	1
27-Orta Sehpa	450,00	1
28-Patron Koltuğu	450,00	1
29-Des Vostro Bilgisayar	2.580,02	1
30-21.5 Led Monitör	753,71	1
31-Wireless usb adaptör	115,96	1
32-Perde 50m ²	2.315,00	1
33-Koltuk Takımı	4.000,00	1
34-Samsung led tv	2.287,29	1
35-Didim Toplantı masası	2.750,00	1
36-Güvenlik Duvarı Cihazı ve Ekipmanı	9.182,42	1
37-Korkmaz Elektrik Çay Semaveri	2.250,00	1

7) Tutulan Defterler (Muhasebe 2021)

<u>Tarih ve Sayısı</u> <u>Noter.Adı</u>	<u>Noter Tasdiki(Açılış)</u> <u>Tarih ve Sayısı</u>	<u>Noter Tasdiki(Kapanış)</u>
1-Yevmiye Defteri	28/12/2021-10220 Gebze 13.Noter	10/03/2023-8744 Gebze 6. Noter
2-Envanter ve Bilanço Def.	28/12/2021-10221 Gebze 13.Noter.	
3-Defteri-Kebir Def.	28/12/2021-10222 Gebze 13.. Not.	
4-Genel Kurul Karar Defteri	03/09/2014-28849 Kartal 10. Not.	
5-Yönetim Kurulu kar.Def.	06/11/2017-12851 Gebze 14.Noter	23/01/2023-1581 Gebze 13.Noter

6-Demirbaş ve amort.Deft.

03/09/2014-28853 Kartal 10. Not.

7-Ortak Pay Defteri

03/09/2014-2854Kartal 10. Not.

Ç)ORTAKLIK İŞLEMLERİ :

- 1) Mevcut Ortak Sayısı : 331
-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı(hisse devrinden) : 25
-Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı : En fazla 1.000
-Ortakların anasözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı :Taşıyor.
2) Genel kurulca bel.ve tahak.eden gider karşılığı aidat miktarı : 4.053.500,00.-TL
-Ortaklardan yapılan gider karşılığı aidat tahsilatı 2022 : 3.547.004,44.-TL
Ortaklardan geçmiş yıllara ait aidat ve diğer tahsilatlar : 259.782,25.-TL
-Ortaklardan geçmiş yıllardan kalan aidat borcu+faiz : 2.396.669,79.-TL
-Ortakların toplam aidat borcu : 1.110.379,18.-TL
3)Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı : % 4 aylık basit faiz
-Gecikme faizi tahakkuk miktarı alacağı : 1.286.290,61 .- TL
-Gecikme faizi tahsilat miktarı : 159.821,35.-TL
4)Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir:

5)Çıkarılan ortaklar:

Ortağın adı ve soyadı

Çıkarılma sebebi

2022 Yılında ihraç edilen ortak yoktur.

6) Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler; Yok

D)ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :

1-Gayrimenkul alımı ile ilgili Genel Kurul kararı :17/05/2015

2-Gayrimenkul alım tutarları :

3-Gayrimenkul alımı nakit olduğu için hissenin tamamı kooperatif adına tescil ettirilmiştir.

4- İnşaat Yapım Yöntemi : İhale Usulü

-İşyeri Sayısı :331 bağımsız bölüm (605 pay)

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

5)Yapılan İhalelerin : -

6)Arsa'nın imar durumu : Planlı bölge

-Proje : Yapıldı.

-İnşaat ruhsatı tarih ve No'su :09/11/2022-595-600 11/11/2022-603 05/12/2022-692

06/12/2022-700 03/02/2023-124 ve 125

-Altyapı durumu : Yapılacak

-Çevre düzenleme çalışmaları : Yapılacak

7) Hakedişlerin T. No Müteahhid/taşeron adı Yapılan Ödeme Kalan

- - - -

8) 31/12/2022 itibariyle İnşaat Seviyesi, inşaatların tahmini tamamlama tarihi ve tahmini maliyeti: İnşaata başlanmadı.

İnşaat seviyesi %0 ve tahmini maliyeti Yok TL'dir. ”

9) Kesin Maliyet : Yapılacak

-Şerefiye Tespiti : Yapıldı

-Kur'a Çekimi : Yapıldı

E) HUKUKİ FAALİYETLER :

1) Genel Kurul Kararları ve ihraç kararlarına karşı açılan herhangi bir dava yoktur.

2) Kooperatif ile ilgili devam eden veya sonuçlanan herhangi bir dava yoktur

3) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan herhangi bir suç duyurusu yoktur.

Bu rapor kooperatifin 01.01.2022 - 31.12.2022 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

17/03/2023

Yönetim Kurulu Başkanı

Osman ADMIŞ

Yön. Kurulu Üyesi

Ayhan AKBULUT

Yön. Kurulu Üyesi

Osman Nuri ÇINAR

Yön. Kurulu Üyesi
İbrahim GÖKGÖZ

Yön. Kurulu Üyesi
Ali SELMAN