

2019-2020 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 info@botosan.com

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1) <u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>
1- OSMAN ADMIŞ	31/03/2018-31/03/2020
2- AYHAN AKBULUT	31/03/2018-31/03/2020
3-OSMAN NURİ ÇINAR	31/03/2018-31/03/2020
4-HAMDİ ŞATIROĞLU	31/03/2018-31/03/2020
5-ALİ SELMAN	31/03/2018-31/03/2020

2) <u>Denetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>
1-NİHAT KOÇ	31//03/2018-31/03/2020
2-ŞERAFETTİN DÜNDAR	31/03/2018-31/03/2020

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

İlk inşaat ruhsatımızı 14/11/2019 tarihinde aldık ve Aralık ayı sonuna kadar toplam 4.145.160,19.-TL inşaat ruhsat harç diğer proje bedellerini ödedik. 2020 Yılı ilk aylarında inşaat ruhsatlarımız düzenlenme aşamasında iken daha önce Gebze Belediyesinin kooperatifimiz arsalarını da kapsayacak şekilde yaptığı uygulama imar planına karşı 8 ayrı dava dosyası açılmış olup 05 Şubat 2020 tarihli Kocaeli 1. İdare Mahkemesince imar uygulama planına ait yürütmeyi durdurma kararı Gebze Belediyesine tebliğ edildiğinden inşaat ruhsatlarımızın düzenlenmesi karar gereğince durduruldu. Açılan dava verilen yürütmeyi durdurma kararı kooperatifimize karşı açılmayıp tamamen Gebze Belediyesine karşı açılmıştır. Hem bu karar hemde pandemi süreci temel atma çalışmalarımızı sekteye uğratmıştır. Gebze Belediyesi Mahkemenin yürütmeyi durdurma kararına itiraz etmiş olup itiraz reddedilmiş ve 03/06/2020 tarihinde belediye aleyhine açılan dava uygulama imar planının iptali ile sonuçlanmıştır.

Gebze Belediyesi Mahkemenin uygulama imar planlarının iptalindeki gerekçeleri dikkate alarak yeniden imar uygulama planları hazırlamış 24/06/2020 tarihinde belediye encümeninden geçirerek Kocaeli Büyükşehir Belediyesi encümenine havale etti. 01/07/2020 Tarihinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi encümeninde imar uygulama planı

onaylanarak Gebze Belediyesine gönderildi. 08/07/2020 Tarihinde encümen kararı alarak 10/07/2020 tarihinde planları askıya çıkardı 30 günlük askıdan sonra 18/08/2020 tarihinde itirazlar incelendi ve 21/08/2020 tarihinde planlar fenni kontroller için Kocaeli Gebze Kadastro Müdürlüğüne gönderildi. İncelemeler yapıldıktan sonra imar uygulama planları tescillenerek Gebze Tapu Müdürlüğüne gönderildi. Tapularımız 16/11/2020 tarihinde çıkarıldı ve 27/11/2020 tarihinde resmi imar durum belgesi alınarak yönetmelikteki değişikliklere uygun bir şekilde tadilat yapılarak tekrar belediyeye ruhsat müracaatında bulduk. Otopark yönetmeliğine takılmamak için acilen isu kanal bağlantı harcı yatırılması için Halkbank'tan 400.000,00.-TL rotatif kredi kullandık ve 469.576,28 TL.lik harcı yatırdık. Tadil edilmiş olan projeler belediye tarafından onaylanmış ve ruhsat hazırlıkları yapılmış olup harç farkları, yapı denetim ücreti yatırılması halinde ruhsatlar alınacaktır.16/06/2021 Tarih ve 269 sayılı ilk ruhsatımızı aldık. Bu arada ruhsatlara kooperatifin isminin yazılması için genel kurul kararı istenmektedir bu gerekçelerle diğer ruhsatların yazılımı genel kurul sonrasına bırakılmıştır. Gebze Belediyesine ruhsat harçları yatırılırken aidat borcu olan üyelerimizden nakit ödeyemeyenlerin belediye pos cihazına kredi kartı çektiirmek suretiyle ruhsat harçlarını tamamladık, ekonomik sıkıntılar nedeniyle yine proje tadilinden dolayı ruhsat harç farkları çıkacağından üye aidatını nakit ödeyemeyen üyelerimize kredi kartı çektiirmeyi düşünüyoruz. 03/06/2020 tarihinde 18 nolu yönetim kurulu kararı ile 2020 dönemi tahmini bütçesi olmadığından geçmiş yıllardan ortaklardan olan alacak aidatlarımızdan tahsil edilen tutarların 2020 kesin harcama kalemlerine ödenek olarak aktarılmasına karar verilmiştir. Ayrıca 28 Nisan 2021 tarih ve 18 nolu yönetim kurulu kararı ile 30 Nisan 2021 tarihine kadar tahakkuk etmiş 452.933,89 TL. huzur haklarından denetim kurulu üyesi Nihat KOÇ adına tahakkuk eden huzur hakkı hariç 389.789,85.-TL yönetim kurulu ve denetim kurulu huzur hakkından vazgeçilmiştir, vazgeçen arkadaşların tamamı yönetim kurulu kararını imzalamıştır. Vazgeçilen bu tutarın Halk Bankası'ndan kullanılan rotatif kredi ve faiz ödemesinde kullanılmasına yönetim kurulu üyelerimizce oy birliği ile karar verilmiştir. 2019'un Sonundan bu güne kadar yukarıda bahsedilen tüm faaliyetler birebir takip edilmiştir.

2021 Yılı yarısından sonra üyelerimizden aidatları toplayarak, şerefiye payları belirlenerek noter huzurunda kura çekilişi yapıldıktan sonra hızlı şekilde işyerlerimizin inşaatına başlamayı ve kat irtifak tapularını çıkarmayı hedefliyoruz.

2019 Yılı bütçe kalemlerindeki gerçekleştirmeler:

<u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
Genel Gid.Karş.Aidatlar	998.250,00.-TL	886.079,70.-TL	89
Geçmiş yıllar tahakkukundan		4.282.443,60.-TL	
Geçmiş yıllar arsa payı aidatlarından		48.261.44.-TL	
2019 Yılı aidat gecikme faizleri		44.060,05.-TL	
	TOPLAM	5.260.844,79.-TL	

<u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
Genel giderler	998.250,00.-TL	791.433,39.-TL	82
Ruhsat Harcı ve plan proje gid.		4.145.160,19.-TL	
	TOPLAM	4.936.593,58.-TL	

2020 Yılı bütçe kalemlerindeki gerçekleştirmeler:

<u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
Genel Gid.Karş.Aidatlar	geçmiş yıl tahakkukundan	456.528,58.-TL	
Geçmiş yıllar arsa payı aidatlarından		17.189,42.-TL	
2020 Yılı aidat gecikme faizleri		75.218,44.-TL	
Halk Bankasından Kullanılan Kredi		400.000,00.-TL	
	TOPLAM	948.936,44.-TL	

<u>2020 YILI GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
Genel giderler	-----	865.270,90.-TL	
Harita ve proje giderleri		243.112,53.-TL	
Gebze Belediyesi Harç		517.944,40.-TL	
	TOPLAM	1.626.327,83.-TL	

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1)Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi :

1-a-2019 Dönemi bilanço aktif toplamı 118.578.919,45 TL olup, Dönen Varlıklar 2.870.355,08 TL , Duran Varlıklar toplamı 115.708.564,37 TL'dir. Bilanço pasif toplamı 118.578.919,45 TL olup Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar 743.531,42 TL,Uzun vadeli yabancı kaynaklar 117.532.888,03 TL Ödenmiş Sermaye 302.500,00 TL'dir.

1-a- 2020 Dönemi bilanço aktif toplamı 118.465.941,64 TL olup, Dönen Varlıklar 1.996.607,26 TL , Duran Varlıklar toplamı 116.469.334,38 TL'dir. Bilanço pasif toplamı 118.465.941,64 TL olup Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar 1.038.037,28 TL,Uzun vadeli yabancı kaynaklar 117.125.404,36 TL Ödenmiş Sermaye 302.500,00 TL'dir.

2-a-2019 Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gider rakamları şöyledir:

Toplam Gider karşılığı aidatlar 2019 tahakkuku : 998.250,00.-TL

Toplam Genel Gider : 791.433,39.-TL

2-b-2020 Dönemi toplam gider karşılığı ortakların genel kurul kararı olmadığından tahakkuk eden aidat borcu yoktur :

Toplam Genel Gider : 865.270,90.-TL

3)Kooperatifin giderlerinin dökümü aşağıda gösterilmiştir.

Gider Çeşidi _____ 2019 Dönemi 2020 Dönemi

Huzur Hakları	512.312,83	504.270,18
Personel Ücretleri	93.477,28	134.700,36
Su Giderleri	175,00	130,00
Elektrik giderleri	3.168,80	3.321,50
Doğalgaz gideri	3.056,00	3.599,50
Web sayfası giderleri	979,60	-----
İşyeri demirbaş bakım onarım	926,40	44,95
Avukatlık Giderleri	23.118,36	27.473,12
Kişisel Verilerin Korunması Giderleri		41.300,00
İşyeri Sigortası		585,55
Muhasebe Ücret Ve Giderler	21.673,44	26.730,60
P.t.t Giderleri	8.380,50	4.188,00
Telefon ve internet Giderleri	3.854,05	4.204,35
Mahkeme ve Noter Giderleri	5.926,93	15.290,69
Kırtasiye Giderleri	4.662,29	6.230,27
Temsil Ve Ağırlama Giderleri	26.831,36	16.795,62
Yemek Giderleri	4.041,05	1.954,00
Kira Giderleri	43.550,02	46.122,26
Kep ve Elektronik İmza giderleri	-----	379,00
Büro Aidat Giderleri	480,00	480,00
Harcırah Giderleri	257,98	-----
Kasko ve Sigorta Giderleri	681,39	-----
Genel Kurul Toplantı Giderleri	12.670,80	-----
Temizlik Giderleri	643,73	1.820,66
Oda Aidat Giderleri	455,34	92,92
Damga Vergisi	1.400,22	1.000,12
Hükümet komiser harcı	206,40	224,40
Finansman Gideri	3.738,95	9.368,76
Kanunen kabul edilmeyen gider	697,43	-----
Amortisman giderleri	13.348,96	9.469,34
Diğer Çeşitli Giderler	-----	145,00
Kambiyo zararları	718,28	5.369,75
Toplam	791.433,39	865.270,90

2019 ve 2020 Dönemine ait giderler genel toplamı 1.656.704,29 Türk Lirasıdır.

4) Kullanılan Banka Kredileri:

<u>Banka Adı</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vadesi Ödenen</u>	<u>Kalan</u>
Halkbank	400.000,00 TL.	Rotatif	yoktur	400.000,00 TL.

5) Kooperatifin Borçları :

1. Belediyeye :
2. Vergi Dairesine: : 51.759,31.-TL.
3. Sigorta (SSK) : 3.759,71.-TL.
4. Piyasaya : 62.835,12.-TL.
5. Yükleniciye : -----
6. Personel+huzur hak: 322.568,21.-TL.
7. Diğer Borçlar : 7.139,70.-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 Ekipman	9.182,42	1

7) Tutulan Defterler (Muhasebe 2019)

<u>Tarih ve Sayısı</u>	<u>Noter Tasdiki(Açılış)</u>	<u>Noter Tasdiki(Kapanış)</u>
1-Yevmiye Defteri	25/12/2018-10139 Gebze 13.Noter	29/06/2020-4059 Gebze 13.Noter
2-Envanter ve Bilanço Def.	27/12/2017-10141 Gebze 13.Noter.	
3-Defteri-Kebir Def.	27/12/2017-10140 Gebze 13.. Not.	
4-Genel Kurul Karar Defteri	03/09/2014-28849 Kartal 10. Not.	

5-Yönetim Kurulu kar.Def. Def.	06/11/2017-12851 Gebze 14.Noter	15/01/2020-921 Gebze 14.Noter
6-Demirbaş ve amort.Def. Def.	03/09/2014-28853 Kartal 10. Not.	
7-Ortak Pay Defteri	03/09/2014-2854Kartal 10. Not.	

Tutulan Defterler (Muhasebe 2020)

1.Defter Adı:	Noter Tasdiki(Açılış) Tarih ve Sayısı	Noter Tasdiki(Kapanış) Tarih ve Sayısı
1-Yevmiye Defteri	28/12/2018-9028 Gebze 13..Not	28/04/2021 Gebze 14.Noter
2-Envanter ve Bilanço Def.	28/12/2018-9029 Gebze 13. Not..	
3-Defteri-Kebir Def.	28/12/2018-9030 Gebze 13. Not.	
4-Yönetim Kurulu kar.Def. Def.	06/11/2017-12851 Gebze 14. Not.	2/01/2021-846 Gebze 13.Noter

Ç)ORTAKLIK İŞLEMLERİ :

1) Mevcut Ortak Sayısı	: 347
-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı(hisse devrinden)	: 24
-Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı	: En fazla 1.000
-Ortakların anasözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı	:Taşıyor.

2019 Dönemi

2) Genel kurulca bel.ve tahak.eden gider karşılığı aidat miktarı	: 998.250,00 TL
-Ortaklardan yapılan ruhsat ve diğer gider karşılığı aidat tahsilatı	:4.549.297,50 TL
-Ortaklardan yapılan gider karşılığı faiz ve aidat tahsilatı	: 886.079,70 TL
-Ortaklardan yapılan tahsilatlar toplamı	: 5.260.844,79 TL
-Ortakların toplam aidat borcu +faiz	: 1.489.698,46
3)Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı	: % 4 aylık basit faiz
-Gecikme faizi tahakkuk miktarı	: 407.778,72 TL
-Gecikme cezası tahsilat miktarı	: 44.060,05 TL

2020 Dönemi

2) Genel kurulca bel.ve tahak.eden gider karşılığı aidat miktarı	: Yoktur
-Ortaklardan yapılan gider karşılığı faiz ve aidat tahsilatı	: 548.936,44.-TL
-Ortakların toplam aidat borcu +faiz	: 1.392.263,01.-TL
3)Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı	: % 4 aylık basit faiz
-Gecikme faizi tahakkuk miktarı	: 428.114,32.- TL
-Gecikme cezası tahsilat miktarı	: 75.218,44.-TL

4)Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir:

5)Çıkarılan ortaklar:

<u>Ortağın adı ve soyadı</u>	<u>Çıkarılma sebebi</u>
------------------------------	-------------------------

2019-2020 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 : Karar verilmedi

-Konut/işyeri Sayısı : 605 işyeri

-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:16/06/2021-269

-Altyapı durumu : Yapılacak

-Çevre düzenleme çalışmaları : Yapılacak

7) Hakedişlerin T. NoMüteahhid/taşeron adıYapılan Ödeme Kalan

- - - -

8) 31/12/2019 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 : Yapılacak

-Kur'a Çekimi : Yapılacak

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 01.01.2019 - 31.12.2019 ve 01.01.2020-31.12.2020 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

16/06/2021

Yönetim Kurulu Başkanı

Osman ADMIŞ

Yön. Kurulu Üyesi

Ayhan AKBULUT

Yön. Kurulu Üyesi

Osman Nuri ÇINAR

Yön. Kurulu Üyesi
Hamdi ŞATIROĞLU

Yön. Kurulu Üyesi
Ali SELMAN