

Değerli komşularımız,

Bizleri derinden sarsan kaybımız nedeni ile Cuma günü sitemizde yayınlayacağımızı bildirdiğim açıklamamı sizlere bugün iletebiliyorum.

Açıklamalarımıza geçmeden önce önemle belirtmek isteriz ki, kooperatifimizin uzun zamandır biriken sorun ve problemlerine çözüm bulunabilmesi, merkezimizin çalışma sisteminin iyileştirilerek kurumsal bir yapıya kavuşturulması ile mümkün olabilecektir. Bu kapsamda bir yandan denetim ve verimin artırılması yolundaki çalışmalarımız hızla devam ettirilir iken diğer yandan öncelikli hedefimiz olan tapu çalışmalarımız yürütülmektedir.

Önem sırasına göre son dönemde yapılan çalışmalar ve 22.06.2019 tarihinde yapılacak olan Genel Kurul Gündemi hakkında siz değerli ortaklarımıza gerekli açıklamaları yapma zarureti doğmuştur. Bu kapsamda yapılan çalışmalar hakkında siz değerli ortaklarımızın takdirlerine sunuyoruz.

1. Tapularımız Konusunda Yapılan Çalışmalar ;

İmar Barışı kapsamında Tapu müracaat çalışmalarının yapılması amacı ile önceki Yönetim Kurulu tarafından ;

Pafika Mimarlık Şirketi ile sitemizin mimari proje çalışmaları yapmak üzere 18.07.2018 Tarihinde,

Özeller Harita ve Mühendislik Şirketi ile sitemizin zemin tespit tutanaklarının hazırlanması çalışmalarını yapmak üzere 12.04.2019 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Yukarıda belirtilen **sözleşmelerde, yükleniciler tarafından işlerin teslimi ve tamamlanması için süreler, iş planı ve teknik şartnamelerin mevcut olmadığı, özellikle Pafika Mimarlık firması tarafından yapılan çalışmaların yetersiz ve istenen düzeyde yürütülmediği görülmüş** ve 21.05.2019 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan 41 sayılı karar ile;

Tapu çalışmalarına hız verilmesine, bu çerçevede; Sözleşme imzalanan firmaların sözleşmelerinin yeniden gözden geçirilmesine, yapılan sözleşmelerde belirlenmemiş olan iş planı ve işin tamamlanmasına ilişkin taahhütlerin ilgili firmalardan alınmasına, Kooperatif yapılarının projelerinin ve projelerdeki eksikliklerin bir an önce tamamlanması için ilgili Müellif firmaya bildirimde bulunulmasına, Kooperatif içi yapılaşmaya ilişkin zemin tespit tutanaklarının Kooperatifimizin şerefiye paftası dikkate alınarak bir an önce hazırlanmasına, hazırlanacak projeler ve alınan genel kurul kararları doğrultusunda YKB'lerde yapılması gereken düzeltmelerin yapılmasına, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Beykoz Kadastro Müdürlüğüne müracaatların takip edilmesine,

Karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda ilgili firmaların, iş programları alınacak, yükümlülüklerini ivedilikle yerine getirmeleri konusunda uyarılacaktır.

Diğer yandan, İmar ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Müdürlüğü nezrinde sakınca yaratabilecek hataların düzeltilmesi için girişimler başlatılmıştır.

2. Çalışmalarımızın Şeffaf Yönetim Konusundaki Çalışmalarımız;

Yapılan çalışma ve alınan kararlarının **ortağımız olmayan kişilerce görülmesi sakıncalı olduğundan**, sadece ortaklarımızın görüş ve değerlendirmesine açılacağı ve bilgilendirmelerin paylaşılacağı, şifreli bölümünün yapımı çalışmaları başlatılmıştır.

Buradaki amaç, siz değerli ortaklarımızın anında bilgilendirilmesi ve gelişmeleri takip edebilmesini temin etmektedir. Anılan çalışma yaklaşık 10 gün içinde sonuçlanarak sistem kurulacak ve böylece sizlere çok daha yakın ve şeffaf yönetim sözümüzü yerine getirebileceğiz. Sistemin kurulacağı ana kadar hepinizden sabır rica ediyoruz.

Diğer yandan, sistem kurulana kadar **şikayet ve önerilerinizi Kooperatifimizin info@goksuevleri.org.tr uzantılı mail hesabı üzerinden iletmenizi rica ediyoruz.** W.Upp Mesaj gruplarından yöneltilebilecek soruların **takip ve cevaplanmasında aksaklık yaşanarak sizlerin nitelikli ve doğru bilgiye ulaşmanızı engelleyebilecektir.**

3. Servis Sorunumuz ;

Sitemiz sakinlerinin en önemli ihtiyaçlarından biri olan servis sorununun çözümü için gerekli adımlar tarafımızca atılmış ve site içi, **Küçüksu ve Kavacık güzergahında hizmet vermek üzere 14 kişilik Yolcu Taşıma Belgesi bir aracın aylık 3.500.,TL. gibi düşük bir bedelle tahsisi konusunda sözleşme imzalanmasına Yönetim Kurulumuzda iki üyemizin olumsuz oy kullanması karşısında oy çokluğu ile karar verilmiştir.**

Sözleşmenin imzalanmasını takiben ilgili firma tarafından güzergah belgesi için UKOME müracaatı yapılarak, önümüzdeki hafta itibariyle servisimiz güzergahında çalışmaya başlayacaktır.

4. Diğer ;

- Pahalı olmasına karşın kalitesiz hizmet alınan Site içi kamera sisteminin daha ucuz, yeterli ve kaliteli çalışması için gerekli değişiklikler,
- Site giriş Kapı Denetleme isteminin yeniden kurulması amacı ile gerekli yasal izinlerin alınması,
- Site içi aydınlatma sorununun Ayedaş yetkilileri ile görüşülerek çözülmesi,
- Site'nin genel güvenlik ve gece emniyetinin artırılması için gerekli çalışmalar,
- Önceki yönetim tarafından açılan davaların değerlendirilerek Kooperatifler Kanunu'nda yer alan Mutlak Eşitlik Prensipleri ve Türk Medeni Kanun'unun İyiniyet prensiplerine aykırı görülenlerin gerektiğinde geri çekilmesi ve ilgililer ile sulh olunması,

- Kooperatif hesaplarının bulunduğu bankalar ile görüşülerek, Kooperatifimiz birikimlerinin daha iyi koşullarla değerlendirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Kooperatifimiz içinde bulunan yeşil alan ve parkların Ortaklarımızın hizmetine sunulması için gerekli çalışmaların yapılmasına ve çözüm önerilerinin saptanması,

Yönetim Kurulumuzun gündeminde yer almış ve çözüm için gerekli adımlar zaman geçirmeden atılmıştır.

5. Genel Kurul ;

Genel Kurul gündemimiz, Yönetim Kurulumuzda oy çokluğu ile oluşturulmuş ve Özellikle Tapu çalışmalarımız bakımından önem arz eden maddeler hakkında açıklama yapma zarureti doğmuştur.

Diğer yandan önemle belirtmek isteriz ki, gündem maddeleri muallak ve belirsiz değil, anlaşılır ve tartışmaya açık şekilde oluşturulmuştur. Gündem maddeleri Genel Kurul Toplantımızda bu açıklığı ile tartışılacak, Siz değerli ortaklarımızca verilecek karar doğrultusunda kararlar oluşturulacaktır.

5.1. Yapı kayıt belgesi bakımından yapılan hatalı müracaatların düzeltilmesi;

Bu noktada iki ayrı düzeltme çalışması yapılması gerekmektedir.

- ✓ İlk olarak, bildiğiniz gibi, Mimarlık firması tarafından YKB müracaatına esas olacak proje çalışmalarda **fiili duruma uymayan, proje ve metrekare bazında farklılık taşıyan proje çalışmalarının yapıldığı görülmüştür.** Bunların sağlıklı ve fiili durumu yansıtır şekle dönüştürülmesi ve eğer bu çalışma sonucunda eksik metrekare bildirim var ise bunların tespit edilerek düzeltilmesi gerekmektedir.
- ✓ İkinci olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar"ın düzenlendiği Tebliğin 5. Maddesine göre "Yapı Kayıt Belgesi Bedeli" fiili kullanıma göre konut ve ticari olarak hesaplanmakta ve buna göre yatırılması emredilmektedir.

Tebliğin 10. Maddesinde hatalı ve/veya yanlış beyanda bulunulması halinde **Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edileceği ve bedelinin iade edilmeyeceği hükme bağlanmıştır. Hatalı Müracaat bakımından Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Resmi evrakta sahtecilik suçu yargılanacağı hükmü de düzenlemede yer almaktadır.**

Sitemizde yatay mülkiyet söz konusu olduğundan bir adet dahi yapı kayıt belgesinin iptalinin tüm adayı etkileyeceği ve tüm adanın tapu almasına engel olacağı açıktır.

Bir önceki Yönetim Kurulumuzca KDV doğacağı yönündeki endişeden kaynaklı olarak Yapı Kayıt Belgeleri müracaatı Konut bedeli üzerinden ödeme yapılarak gerçekleştirilmiştir. Bu durum Tebliğin 10. Maddesine doğrudan bir aykırılık taşımaktadır ve hatanın düzeltilmesi elzemdir. Değişiklik bildirimlerinin 15.06.2019 tarihine ve ek ödemelerin ise 30.06.2019 tarihine kadar yapılması yasal zorunluluktur ve düzeltilmesi için gerekli adımlar atılacaktır.

KDV konusunda, Genel Kurulumuzda huzurlarınızda yaptığım konuşmada sözünü ettiğim ve şahsi girişimim ile almış olduğum özel muktezayı ekte görüşlerinize sunuyorum. Genel Kurulda yazı cevabı elime ulaşmadığı için sadece sizlerle bilgi olarak paylaşmış ve geldiğinde sizlerle paylaşacağımı beyan etmiştim. Bu özelgenin son paragrafına dikkat edildiğinde görüleceği üzere, Kooperatifimizde KDV ödeme yükümlülüğünün ferdileşme/tapu devri aşamasında değil, fiili teslim aşamasında doğacağı açıkça yer almaktadır.

Diğer yandan KDV yükümlülüğünün konutun fiili tesliminde doğacağı tapu devri sırasında doğmayacağı yönünde Kooperatifimize hitaben düzenlenmiş 13.12.2009 tarihli Özelge bulunduğu gibi, tüm ortaklarımızı bu kavram karmaşasından kurtarmak amacı ile Yönetime geldikten sonra, bu konuda Kooperatifimiz adına Maliye Bakanlığı'na görüş sorulmuştur ve en kısa zamanda cevabı alınacaktır.

5.2. Kalealtı sorununa ilişkin maddenin gündemden çıkarılmasına ilişkin görüşümüz ;

Genel Kurulumuzda ve öncesinde bu konuda açıklama tarafımca yapılmıştır. Kooperatifimiz ile H. Kalealtı arasında fiili paylaşım ile ilişkin sözleşmenin yapılmıştır. Bu **fiili paylaşımın sınırlarının Kooperatif tarafından yapılan istinat duvarı olduğu, Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 1996/424 Sayılı dosyadan verdiği 30.12.1998 Tarihli kesinleşmiş kararı ile tartışılmaz haldedir.**

Taraflar arasında bu konuda açılan davaların bu esas üzerinden yürütülmesi için gerekli müdahaleler yapılacaktır.

Diğer yandan, **fiili paylaşım anlaşmasının yapıldığı araziler üzerinde, yapı sahibinin İmar Barışı hükümlerinden yararlanma imkanı mevzuatımız açısından mümkündür.** Bu imkan varken, bu aşamada yıkıcı bedelleri ödeme zorunluluğu altına girmek ve bunu tartışmak gerekli görülmemiştir. Zamanı geldiğinde konu hakkında doğru ve şeffaf bilgiler aktarılarak, konu takip eden Genel Kurulumuzda tartışmaya açılacaktır.

5.3. Sitedeki bir takım yeşil alanların satın alınması şeklindeki maddelerin gündemden çıkarılmasına ilişkin görüşümüz;

Değerli komşularım, tarafımızca Belediyeye yeşil alan vasfı ile terk edilen alanların satın alınması Yasal olarak mümkün değildir. Kaldı ki İmar Barışı mevzuatına göre yeşil alanlar kapsam dışında olduğu açıkça Tebliğde yazmaktadır. Bu nedenle kooperatifimizce bu alanlar için ödenen toplam 188.166,46.- TL'si bedel kanaatimizce boşuna ödenmiştir. Bunun geri alınabilmesi için gerekli adımlar atılacaktır.

Bir an için satın almanın mümkün olduğu kabul edilse bile, zaten yeşil alan olarak kullanacağımız bir arsayı sizlere milyon liralık bedeller ödeterek satın almanın hiçbir mantığı bulunmamaktadır. Bu kime ve neye hizmet edecektir değerlendirmenize sunarım.

Kaldı ki, Tapu aşamasında terklerin yapıldığına ilişkin belgenin verilmesi zorunluğu ortada iken, terk ettiğimiz bir alanı satın alma yönünde müracaatta bulunulması İmar Barışı müracaatımızı tehlikeye atacaktır.

5.4. YKB-Tapu ödemelerini zamanında yapmayan ortaklarımız bakımından uygulanacak faiz miktarına ilişkin açıklamalarımız;

Tarafımızca oluşturulan genel kurul gündeminde, **ortaklarımız arasında eşitlik ve hakkaniyetin sağlanması** amacı ile YKB ve Tapu Müracaat bedellerini zamanında yapmayan ortaklarımıza uygulanacak faiz miktarının **yıllık %25** olarak uygulanması tarafımızca teklif edilmiştir. Ancak yapılan Yönetim Kurulu toplantısında üyelerimizden Sayın Tonguç Özdemir bu oranın yasal olmadığını yasal olarak en fazla %18 faiz istenebileceğini gündeme getirmiş, gündem bu şekilde değiştirilmiştir.

Bu husus Genel Kurulumuzda tartışılacak olup değerli ortaklarımızca karara bağlanacaktır.

Değerli komşularım Yeni Yönetim Kurulu Üyelerimizin tek amacı sizlere verdiği Tapu sözünü yerine getirirken, sorunsuz, nitelikli çözüm üretmektir. Sizler bize güvendiğiniz bizlerde sizlere bu konuda kanunlara uygun olarak en iyi şekilde hizmet etmeye gayret gösteriyoruz.

Sevgi ve Saygılarımla

Av.Okan HEMŞİNLİOĞLU
S.S.GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANI