S. S. SARIYER ARIKÖY KONUT YAPI KOOPERATİFİ

28.01.2020

Değerli Ortağımız

30 yılı aşkın bir süre Arıköy Konut Yapı Kooperatifinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptım. Değişik zaman aralıklarında Yönetim ve Denetim Kurullarında görev alan değerli arkadaşlarla birlikte tüm sorunların üstesinden gelerek Arıköy'ün bizlerin ve gelecek nesillerin her türlü gereksinimine yanıt verecek, huzur içerisinde yaşamlarını sürdürecek bir düzeye ulaşması için çalıştım. Başarılı olduğumuzu düşünüyor, ulaşılan düzeyin onur verici olduğuna inanıyorum.

Umarım geçmişi bizimle birlikte yaşayanlar, gördükleri ve yaşadıklarını sıkılmadın anlatmak zahmetine katlanır, günahı ve sevabı ile ama dürüstçe değerlendirme ve genç kuşaklara aktarma özverisinde bulunurlar.

Görevde bulunduğum süre içerisinde yaptıklarımızı, her Genel Kurulda sunduğum faaliyet raporları ile sizlere detaylı şekilde aktardım. Dokuz yüz dönüm olan arsamızın büyük bir kumsal olduğunu, üzerinde tek bir ağacın bile olmadığını bilenler veya burada çekilen yerli çöl filmlerini izleyenler vardığımız noktayı daha kolay algılayacaktır.

Yapılanlar ortada, gözler önünde takdir ve değerlendirme ise size ait. Ancak şu gerçeği de hiç aklımızdan çıkarmamalıyız. Arıköy İstanbul Teknik Üniversitesi Öğretim Üye ve Mensuplarının büyük özveri, sabır ve yönetimimize duydukları güvenin ürünüdür. Bu özveri ve güven bizleri bu güne taşımış, hayallerimizi gerçek kılmıştır.

Değerli Ortaklarımız

Yıllardan beri Yönetim Kurulu Başkanlığı yaptığım bir kurumun tarih olduğu, **Site İşletme Kooperatifine** dönüşeceği bir aşamada bu güne kadar yapmayı istemekle birlikte bazı ortaklarımızın direnç göstermesi nedeni ile yapamadığımız ancak yapılmasında yarar gördüğümüz işleri kısaca sizlerle paylaşmak isterim.

İSTEMEKLE BİRLİKTE GERÇEKLEŞTİREMEDİKLERİMİZ;

1-GÖLET PROJEMİZ

2-BENZİN İSTASYONU

3-DENİZ KENARINDA PLAJ YERİ

4-KIZILAYIN YAPACAĞI SAĞLIK OCAĞI

5-SAĞLIKLI YAŞAM YURDU

6-ÖZEL LİSE PROJEMİZ

7-DEVİRLERDEN KATILIM PAYI ALINMASI

8-BAHÇELERİN BAKIMI

9-CAMİİ POJEMİZ

1- **Gölet Projemiz:** Arıköy'ün su sorununu çözecek, yıllarca bedava su kullanmamızı olanaklı kılacak Gölet yapma projemizi gerçekleştiremedik. Genel Kuruldan aldığımız yetkiye dayanarak Köy Hizmetleri Kurumu ile birlikte yapacağımız bu inşaata bazı ortaklarımız itiraz etmiş, yaptıkları şikâyet sonunda ilgili Bakanlığın, "Kooperatifin kendi sahası dışında yapılacak bir inşaata harcama yapmasını uygun bulmaması" nedeni ile projemiz gerçekleştirilememiştir.

2- **Benzin İstasyonu Projemiz:** ŞOK market karşısında bulunan 5 nolu 7 dönüm parselde yapmayı planladığımız benzin istasyonu projemiz de yine aynı ortakların çabası ile Genel Kurulda onaylanmamış bu nede ile gerçekleştirilememiştir. Mehmetçik Vakfı ile birlikte gerçekleştirmeyi düşündüğümüz bu proje zamanla belli bir gelir sağlayacak, ortaklarımızın yükünü bir nebze olsun hafifletecekti. *Çok zor ve zahmetli olmasına rağmen yörede duyulan ihtiyaç nedeni ile konu yeniden ele alınabilir.*

3- **Deniz Kenarında Almayı Düşündüğümüz Arsa:** Sitemizin denize ulaşımını sağlayacak, yaz kış denizden özgürce faydalanmamızı olanaklı kılacaktı. Ancak 2005 yılanda Genel Kurulumuzun almış olduğu olumlu kararın iptali için bazı ortaklarımız iptal davası açmış bu neden ile alım gerçekleştirilememiştir.

Mahkeme devam ederken 2006 yılı Genel Kurulunda karar yeniden alınmış bu kez de başka bir grup ortağımız bu kararın iptali için mahkemeye gittiğinden maalesef bu projemiz de gerçekleştirilememiştir. Bu olanağın kaçırılması da gerçekten üzücü olmuştur.

Ancak Yönetimimizin ısrarlı ve inançlı çalışmaları sonunda bu parselin İTÜ'ye tahsisi sağlanmış, dolaylı olarak ortaklarımızın denizden yararlanması olanağı elde edilmiştir.

4- **Kızılay Tarafından Sağlık Ocağı Yapılması Projemiz:** Kızılay Genel Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonunda sitemizde kurulması planlanan **Sağlık Ocağı** da Arıköy Toplu Yapı Yönetimi Genel Kurulunda onaylanmamış, ayda 20 TL ayıramadığımız için bu projemizde gerçekleşememiştir. ARI-SU tesisimizin açılışına katılan Kızılay Genel Müdürünün açıklamış olduğu şekli ile Kızılay Sağlık Ocağında üç doktor görevlendirilecek, gece nöbetçi doktor ve hemşire bulunduracak, yirmi dört saat ambulans hizmeti verecekti. Şehir merkezinden hayli uzakta bulunan sitemiz için bu bulunmaz bir fırsatı da ne yazık ki kaybettik. *Kesin bir şey söylememiz mümkün olmasa da yeniden deneyebiliriz. Sağlık Bakanlığına plan şartları gereği tahsis edilen arsa otuz yılı aşkın bir süredir boş bırakılmış, Bakanlık tarafından bu güne kadar değerlendirilememiştir.*

5- **Sağlıklı Yaşam Yurdu Projemiz:** 633, 634 ve 638 parselde yapmayı planlayıp Genel Kuruldan yetki istediğimiz projemiz de Genel Kurulumuzun desteklememesi nedeni ile gerçekleşemedi. Bu talebimiz geçen yıl yeniden gündeme alınmış ve bu parsellerde yaşam yurdu yapılması kararı alınmıştır. Ancak çalışmalarımız hazırlanmakta olan Kısırkaya-Gümüşdere Koruma Amaçlı 1/5000 imar planı çalışmaları nedeni ile oldukça yavaşlamış bulunmaktadır. *Kooperatifimizin İŞLETME KOOPERATİFİ ne dönüşüm çalışmaları tamamlandığında yeniden ele alınacaktır.*

6- **Lise Yapma Projemiz:** Lise yapmamızın gerekli olduğu, ileride çocuklarımızın ve torunlarımızın sağlıklı bir ortamda eğitim almalarının önemi her genel kurulda belirtilmiş ancak Genel Kuruldan gerekli karar çıkmadığı için bu projemizde gerçekleşememiştir. Bu arada geçen yıl yapılan Genel Kurulumuzda Lisenin yapılacağı yerin değiştirilmesi konusu karara bağlanmıştır. Uygun bir yer belirlenmiş, Plana konmuş plan geçtiğimiz günlerde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu proje gerçekleştirilse açılacak özel kolejin sitemize büyük yarar sağlayacağı açıktır. *Konu ile ilgili olarak İTÜ Rektörlüğü ile çeşitli tarihlerde görüşülerek Arıköyde yapılacak Lisenin İTÜ Vakfı Lisesinin bir şubesi olarak açılması i konusunda prensip anlaşmasına varılmıştır.*

7- **Devirlerden Katılım Payı Alma Projemiz:** Göreve geldiğimiz günlerden bu güne kadar 1700 ortaklık devir işlemi olmuştur. **Bu devirlerden bir veya iki bin dolar katılım payı alınması** yönetim tarafından Genel Kurula teklif edilmiş ancak Genel Kurulumuz bu teklifimizi kabul etmemiştir. Ülkemizde yaygın olarak kullanılan bu yöntem uygulansa idi yaklaşık iki-üç milyon dolar gelir sağlanacaktı. Bu paraların tümü aracılara gitmiş ve gitmeye devam edecektir. Konutlarını devreden ortaklarımız da devralan ortaklarımız da, konutları ile birlikte alış-veriş merkezimizi, sosyal tesisimizi, kapalı havuzumuzu ve donatı alanlarındaki varlıklarımızı da alıp sattıklarını düşünmemekte, bunları hesaba katmamaktadır. Öte yandan ortaklığını devredenler yıllarca sitede oturanların çabaları sonucu ortaya çıkan ranttan yararlanmakta olduklarını düşünmemektedirler. Bu teklifimiz de maalesef Genel Kurulda iltifat görmemiştir.

8- **Evlerimizin Bahçelerinin Kooperatif Tarafından Yapılması:** Bu teklifimizde Genel Kurulda kabul görmemiştir. Teklifimiz kabul görse idi bu gün çeşit çeşit duvarlar görmeyecek, her ortağımızın bir bahçıvan istihdam etmesi yerine her parsel bir bahçıvan istihdam edecek, eşitlik ilkesi zedelenmeyecek, bütün bahçeler yapılmış olacaktı.

9- **Camii Projemiz:** Yapmayı planladığımız camii ise çıkarılmakta olan Kısırkaya-Gümüşdere 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı sonucunda gerçekleştirilebilecektir. Bu konuda yapılan çalışmalar sonucu ŞOK marketin karşısında planlanan camii yeri bazı ortaklarımız tarafından benimsenmemiş, ortaklarımızdan imzalar toplayarak site içinde bir yerin camii için tahsis edilmesine çalışılmıştır. Karar kuşkusuz bu imzayı toplayan değerli ortaklarımızındır. Ancak sitemize 100 metre mesafede bir camii nin planlanmasına karşı çıkılmasını anlamakta güçlük çekmekteyiz.

Değerli Ortaklarımız

Yukarıda kısaca belirttiğimiz bazı ortaklarımızın direnmesi nedeni ile yapamadığımız ancak yapılmasında yarar gördüğümüz projelere ilave olarak yapılması gereken işleri de şöyle sıralayabilirim.

YAPILMASINDA YARAR GÖRDÜKLERİMİZ

1-SİTE GİRİŞİNİN DÜZENLENMESİ
2-SULAMA SUYU TEMİNİ
3-MEVCUT YAPILARIN DEĞERLENDİRİLMESİ
4-KAPALI BASKETBOL KORTU YAPILMASI
5-GÜNE3Ş ENERJİSİNE GEÇİŞ PROJEMİZ

1- **Site Girişinin Düzenlenmesi:** Düne kadar kooperatifimize ait olmayan arsalardan emrivaki yaparak ana yola bağlantımız son çıkan Kısırkaya-Gümüşdere Koruma amaçlı planların onaylanması ile yasal bir statü kazanmış bulunmaktadır. Bu bağlantı üzerine modern bir giriş planlanabilir.

2- **Sulama Suyu Sorunu:** İSKİ'nin sürekli yaptığı zamlar nedeni ile bahçelerimizin sulanması sorun olmaktadır. Bu neden ile kuyularımızdan elde edilen su ile arıtma tesisimizden her gün denize bırakılan 500 ton arıtılmış suyun kanlı bostan tepesinde yaptığımız 1000 tonluk depoya aktarılarak sulama suyu olarak kullanılmasını sağlayabiliriz.

3- **Mevcut Yapılar İçinde Değerlendirilebilir Alanlar:** ŞOK marketin bulunduğu binada değerlendirilebilecek iki adet çok geniş alan bulunmaktadır. Bu alanlardan biri Bowling salonu diğeri İnternet Cafe ve gençlerimizin dinlenip eğlenebileceği bir mekâna dönüşebilir.

4- **Spor Alanlarından Yaz-Kış Yararlanma:** Tenis kortlarımızdan biri geçen yıl kapatılarak ortaklarımızın kullanımına açıldı. Kısa süre içinde yapım maliyetini karşıladı. Gördüğümüz kadarı ile basketbol kortlarımızdan biri kapatılarak yaz ve kış yararlanılacak hale getirilmesi de gerekecektir.

5- **Alışveriş Merkezimiz ile Sosyal Tesisimiz Sosyal Donatı Alanı Olarak Tescil Edilmiştir:** 703 parseldeki kapalı yüzme havuzu ile ilgili çalışmalar da sonuçlandırılmış ve **ARI-SU** da sosyal donatı alanı olarak tescil edilmiştir.

BU varlıklarımızın mülkiyeti 1070 konut sahibine aittir. Tüm malikler birlikte karar vermeden satılması veya herhangi bir şekilde elden çıkarılması mümkün değildir. 599 parseldeki park yeri da sosyal **donatı alanı olarak tescil** edilerek ortaklarımızın mülkiyetine katılmalıdır.

6- **Güneş Enerjisi Temini**. Enerji Bakanlığının geliştirdiği "TİP ENERRJİ KOOPERATİFİ SÖZLEŞMESİ" örnek alınarak Sitede mevcut evlerin çatıları ile tesiste uygun yerler güneş enerjisi temini amacı ile kullanılmalı, bu güne kadar yapılan hazırlıklar sürdürülmelidir.

Değerli Ortaklarımız

Kooperatifler özveri isteyen, birbirini seven ve sayan ortak bir amacın gerçekleştirilmesi için çabalarını bir araya getiren bireylerin oluşturduğu özgün bir sivil kitle örgütüdür.

Bu kurumda art niyete ve onursuz davranışlara yer yoktur. Hepimizin ortak amacı iyi niyetli ve özverili çalışmalarla gerçekleştirilebilir. Bu sorumlulukla bizler gece gündüz demeden çalışarak bu güzel beldeyi oluşturduk.

Bu süre içerisinde bin bir güçlükle karşılaştık. Ortaklarımızın sınırlı olduğunu bildiğimiz olanaklarını dikkate alarak, bugüne kadar benzerine rastlanması olanaksız özgün bir üretim/Finans politikası izleyerek ortaklarımızın tüm bu varlıkları toplamda 15.422.264.37 TL ödeyerek elde etmelerini sağladık.

2006 yılında yapmış olduğumuz kesin hesapları incelediğinizde göreceğiniz gibi hiçbir kooperatifin yapamayacağı bir işi başararak ekonomik konjonktürün olanaklarını iyi değerlendirerek 15.971.033.00 TL faiz getirisi sağladık. Zekeriya köyde 110 adet karkas bina yapıp değerlendirdik. İlave arsa satışları ile birlikte elde ettiğimiz 19.283.918.69 TL de inşaatlarımızda kullandık.

Tüm bu gelirler özenle kullanılmış Arıköy İçin 2006 yılı sonuna kadar toplam ödeme miktarı 50.677.217.05 TL olmuştur.

Bazı ortaklarımızın bu rakamları ifade ettiğimizde kızmalarını göze alarak söylemeliyim ki ortaklarımız şu anda sahip oldukları bu varlıkları evini, arsasını, tüm tesisleri elde etmek için 1990-2006 yılları arasında toplam 14.413.00 TL ödeme yapmışlardır. *(aylık kurlarla yapılan hesaplama sonucu toplam ödeme miktarı 45.682.00 dolardır)*

Amacım ortaklarımızın yapmış oldukları fedakarlıkları küçümsemek değil, yönetimimizin ne denli başarılı bir iş yaptığını, emsalleri ile karşılaştırarak yönetimin başarısını görmelerine fırsat hazırlamaktır.

BELEDİYELERLE, İGDAŞ, İSKİ, BEDAŞ, TAPU ve KADASTRO ile akla hayale gelmeyecek sorunlarla uğraştık. Yüzlerce üstlenici, binlerce işçi ve siz değerli ortaklarımızla teker teker ilgilendik. Bununla da yetinmedik;

1- S.S. **Sarıyer Konut Yapı Kooperatifleri Birliğini Kurduk:** 1990 dan beri 20 kooperatifi bir araya getiren birliğin yönetim kurulu başkanlığını üstlendik. Bu birlik sayesinde KDV muafiyeti sağlayarak kooperatifimize 8.1 trilyon lira tasarruf sağladık Yaklaşık 2 trilyon lira faiz muafiyeti elde ettik.

2- **Sitemize Doğal Gaz gelmesi için ÇALIŞTI.** Birlik üyelerini de örgütleyerek İGDAŞ'a 6 milyon dolar toplayıp verdik. İlk yatırım giderlerini bu birlikle karşıladık, Sarıyer e doğal gaz gelmeden Arıköye doğal gaz getirdik.

3- **Arıköy kooperatifinin başkanlığını 30 yıl yaptık.** Site yönetimini oluşturarak uzun bir süre başkanlığını da üstlendik.

4- **Arıköy Çevre Gönüllüleri derneğini kurduk.** Çevre sorunlarımıza çözüm bulmak, Sarıyer genelinde çözüm arayışlarına katkı koymak istedik. Ortaklarımızdan bu konu da gerekli ilgiyi göremedik.

5- **Arıköy Spor Kulübünü kurduk.** Bu yolla hem çocuklarımızın bilinçli spor yapmalarına katkı koymaya çalıştık, hem da sosyal tesisimizin yasal şekilde işletilmesine olanak hazırladık.

6- **Anafartalar İlköğretim Okulunu kurduk.** Okulumuzun istenen düzeyde eğitim yapmasını sağlamak, yörede eşi ve benzeri olmayan bir noktaya getirmek için çalıştık. Nitekim şu anda okulumuz Sarıyer'de birinci, İstanbul genelinde de tercih edilen bir okul durumunda. Bu okulun kurulduğu günlerde 5 veya 6 yıl okul aile birliği başkanlığını yaptık.

7- **Sarıyer İlköğretim Okulları Aile Birliği Platformuna başkanlık yaptık.** Bu yolla ilçemize yararlı çözümler üretme gayreti içine girdik.

8- **İstanbul Okul yaptırma dernekleri genel başkanlığı görevini üstlenerek.** On yılı aşkın bir süre civar köylerde okul yapılması için çalışmalar yaptık.

9- Bütün bunlara ek olarak haksız ve mesnetsiz suçlamalarla mahkemelerde dolaştık.

Bu arada üniversitede sürdürmekte olduğum dersler ve bir yığın dernek ve Vakıf ile ilişkilerimi de sayarsak birey olarak topluma karşı sorumluluk bilinci ile yaptığım çalışmaları kısaca özetlemiş olacağım. Arıköy de edindiğim deneyimleri topluma aktarmak üzere bir grup öğretim üyesi arkadaşla kurduğum "Üretim Araştırmaları Derneği" yirmi yılda 17 sempozyum yaparak bir rekora imza attığına da değinmek isterim.

Bütün bu çalışmaların bana yaşama sevinci verdiğini biliyorum.

Böylesine özel bir yerde villa sahibi olmamızı sağlayan Arıköy Konut Yapı Kooperatifi gibi muazzam bir projeyi gerçekleştirme ve bu kooperatifte kesintisiz 30 yıl başkanlık yapma fırsatı veren siz değerli ortaklarımızı yaşam boyu şükranla anacağım.

S.S Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifini gelecek yıllara taşımak ve sorunlarını çözmek için görev alacak ortaklarımıza şimdiden başarılar diler, istedikleri her an ve koşulda bilgi birikimim ile kendilerine yardımcı olacağımı belirtmek isterim.

Değerli Arıköylüler

İşimizin stresinden kaynaklanan nedenlerle istemeyerek kırdığım tüm komşularımın beni bağışlayacağına inanıyor, bu güne kadar bana verdiğiniz destek ve duyduğunuz güven için şükranlarımı sunuyorum.

Prof. Dr. Ayhan TORAMAN