


SINIRLI SORUMLU SARIYER
ARIKÖY
SITE İŞLETME KOOPERATİFİ

2025 YILI
YÖNETİM KURULU
ÇALIŞMA RAPORU

19 NİSAN 2026

BOĞAZIÇI ÜNİVERSİTESİ
SARITEPE KAMPÜSÜ
NECMETTİN TANYOLAÇ SALONU
SARIYER-İSTANBUL



İÇİNDEKİLER

01.01.2025-31.12.2025 YÖNETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORU

A- GENEL BİLGİLER

B- YÖNETİM VE DENETİM KURULU İLE PERSONEL BİLGİLERİ

- 1) Yönetim Kurulu Üyeleri
- 2) Denetim Kurulu Üyeleri
- 3) Personel Bilgileri
- 4) SMM Bilgileri
- 5) Faaliyet Dönemiyle İlgili Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler

1.Uskumruköy Yerleşkemizdeki Faaliyetler

- İntibak Ana sözleşmesinin hazırlanması
- İSKİ İçme Suyu Tüketim Bedeline Açılan Dava
- İSKİ Kullanılmış Su Uzaklaştırma Bedeline Açılan Dava
- Dal Öğütme Makinesi Alımı
- Araç Alımı
- Emlak Vergisi İtirazı
- İş Güvenliği ve Sağlık Taraması

2.Zekeriyaköy Yerleşkemizdeki Faaliyetler

- 1434 No'lu Parselin Geri Alınması İçin Açılan Dava
- 1428 Parseldeki 6 Adet Bağımsız Bölümün Durumu

3.Bugüne Kadar Konutlarını Yaptırmayan Ortaklarımız

4.Mal Varlıklarımız

- 6) Önceki Dönem Bütçe Kalemlerindeki Gerçekleşmeler

C- MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ

Ç- ORTAKLIK İŞLEMLERİ

D- ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI

E- HUKUKİ FAALİYETLER

- 1.Asliye Hukuk Mahkemesi Görev Alanına Giren Uyuşmazlıklar
- 2.Kadastro Mahkemesi Görev Alanına Giren Uyuşmazlıklar
- 3.Sulh Hukuk Mahkemesi Görev Alanına Giren Uyuşmazlıklar
- 4.İcra Müdürlüğü Görev Alanına Giren Uyuşmazlıklar
- 5.İcra Hukuk Mahkemesi Görev Alanına Giren Uyuşmazlıklar
- 6.İdare Mahkemesi Görev Alanına Giren Uyuşmazlıklar
- 7.6292 ve 7394 Sayılı Kanunlar Uyarınca Taşınmazın İadesi Talebi

1)31.12.2025 TARİHLİ BİLANÇO

2)BİLANÇO AÇIKLAYICI NOTLARI

3)GELİR GİDER FARKI TABLOSU

4)DENETİM KURULU RAPORU

5)2026 TAKVİM YILI TAHMİNİ BÜTÇESİ

6)EK TABLOLAR

Luzan

Hüseyin

Ali

SINIRLI SORUMLU
SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU ÇALIŞMA RAPORU
01.01.2025 – 31.12.2025

Sayın Başkan,

Değerli Genel Kurul Üyeleri,

Ticaret Bakanlığı, Kooperatif ortaklarının ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların bilgilendirilmelerini sağlamak amacı ile kooperatif genel kurul toplantısına sunulacak "Yönetim Kurulu Yıllık Çalışma Raporu'nun" hazırlanmasına ilişkin usul ve esasları belirtmiştir.

Ticaret Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanununun ve 1163 sayılı Kooperatif Kanunu'nun 24. maddesi dikkate alınarak aşağıdaki çalışma raporu bilgilerinize sunulmuştur.

A. GENEL BİLGİLER

- a) Kooperatifin adı : Sınırlı Sorumlu Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi
- b) Kuruluş bilgileri : S.S. Sarıyer Arıköy Konut Yapı Kooperatifi "Sınırlı Sorumlu İstanbul Teknik Üniversitesi Öğretim Üyeleri ve Mensupları Yapı Kooperatifi" unvanı ile 27.06.1974 tarihinde kurulmuştur. 20.06.1989 tarihinde yasa gereği unvan değişikliği yapılarak Kooperatifin adı S.S. SARIYER ARIKÖY KONUT YAPI KOOPERATİFİ olarak değiştirilmiş, 2298 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. 26.09.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda Ana Sözleşmenin 85. maddesi gereği unvan değişikliği yapılarak Kooperatifimizin unvanı S. S. SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ olarak değiştirilmiş, 18.10.2021 tarih 10432 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.
- c) Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası: 27.06.1974/128202-75448
- d) Adresi : Kanlıbostan mevkii Uskumruköy Sarıyer İstanbul olarak belirlenmiş, 12.07.2000 tarih ve 5086 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.
- e) Telefon/Faks Numaraları : 0212 203 04 04 / 0212 203 04 11
- f) Web adres ve elektronik posta: www.arikoy.com.tr, idare@arikoy.org
arikoykooperatif@arikoy.com.tr

[Handwritten signatures in blue ink]

26.05.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 hesap yılı Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen yönetim ve denetim kurulu üyeleri:

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

- 1- Prof. Dr. Nedime Lerzan ÖZKALE
- 2- Hakan TURGUT
- 3- Bahattin KİMİRAN
- 4- Hamdi YIĞIN
- 5- Çetin DEMİRTAŞ
- 6- Güler KIZILDERE
- 7- Faik GÜR

DENETİM KURULU ÜYELERİ

- 1- Mali Müşavir Celal YEGEK
- 2- Mali Müşavir Bican ÇİLTEPE
- 3- Songül YILMAZSOY

olarak belirlenmiştir. Yönetim Kurulu, yaptığı ilk toplantıda Ana Sözleşmemizin 48. Maddesi uyarınca görev bölümü yapmıştır:

Prof. Dr. Nedime Lerzan ÖZKALE : **Başkan**
Hakan TURGUT : **İkinci Başkan**
Bahattin KİMİRAN : **Sayman**
olarak görevlendirilmiştir.

Yönetim kurulu yedek üyelerimizden Prof. Dr. Mustafa Atilla Ansal 30.01.2025 tarihinde, Mehmet Alaca 01.02.2025 tarihinde üyelikten ayrılmışlardır.

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1) <u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Yıllık Ödemeler Toplamı</u>
1. Prof. Dr. Nedime Lerzan ÖZKALE	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
2. Hakan TURGUT	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
3. Bahattin KİMİRAN	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
4. Hamdi YIĞIN	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
5. Çetin DEMİRTAŞ	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
6. Güler KIZILDERE	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
7. Faik GÜR	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL

2) <u>Denetim Kurulu Üyeleri</u>	<u>Görev Dönemi</u>	<u>Yıllık Ödemeler Toplamı</u>
1. Mali Müşavir Celal YEGEK	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
2. Mali Müşavir Bican ÇİLTEPE	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL
3. Songül YILMAZSOY	01.01.2025/31.12.2025	0,00 TL

Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine 2025 takvim yılı içerisinde kendi kararlarıyla herhangi bir ödeme yapılmamıştır.

3) Personelin Adı Soyadı	Görev Dönemi	Unvanı	Yıl. Brüt Ücr.Top.	Öd.SGK Pirimi
1. Süleyman Sami Parmaksız	01.08.2008-	Koop.Müdürü	902.978,25 TL	288.882,67 TL
2. Elif Çelik	28.07.2025-	Ortaklarla İliş.	1.302.515,16 TL	276.344,04 TL

2025 yılında 545.627,89 TL SSK primi tahakkuk etmiş olup, 483.140,23 TL si 2025 yılında, kalan 62.487,66 TL si 31 Ocak 2026 hafta sonu olduğundan dolayı, Şubat 2026'da ödenmiştir.

4) Muhasebecinin ad ve soyadı, görev dönemi ve yapılan ödemeler: "SMM Harun Ülgen / 01.01.2025-31.12.2025 / Makbuz karşılığı KDV dahil: 30.000 TL"

5) Faaliyet dönemiyle ilgili genel değerlendirme ve geleceğe yönelik beklentiler

1. Uskumruköy Yerleşkemizdeki Faaliyetler

-İntibak Ana Sözleşmesinin Hazırlanması : 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na eklenen Geçici 9. Madde "Kooperatifler ve üst kuruluşlarının, ana sözleşmelerini bu Kanun hükümlerine intibak ettirme zorunluluğu getirmiş ve Ana Sözleşmelerini intibak ettirmeyen kooperatif ve üst kuruluşlarının dağılmış sayılacağını belirtmiştir. Bakanlığın geçici 9. maddede öngördüğü düzenlemeler MERSİS sisteminde girilmiş, Ticaret Bakanlığı Esnaf, Sanatkarlar ve Kooperatifçilik Genel Müdürlüğü'nde incelenip uygun bulunmuş ve genel kurul toplantısında onaylanmasını müteakip noter onaylı bir suretinin Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne verilmesi, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmesi ve gazete Ticaret İl Müdürlüğü'ne gönderildikten sonra Kooperatif Bilgi Sistemine (KOOPBİS) işlenmesi gerektiğini bildirmişlerdir. İlgili belge aşağıda sizlere sunulmuştur.

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI ESNAF, SANATKARLAR VE KOOPERATİFÇİLİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
T.C. TİCARET BAKANLIĞI
Esnaf, Sanatkarlar ve Kooperatifçilik Genel Müdürlüğü

Sayı : E-56796296-251.02-00116825786
Konu : İntibak (S.S. Sarıyer Arsköy Site İşletme Kooperatifi)

DAĞITIM YERLERİNE

Merkezi İstanbul ili Sarıyer İlçesinde bulunan "Sınırlı Sorumlu Sarıyer Arsköy Site İşletme Kooperatifi" anasözleşmesinin; 21/10/2021 tarihli ve 7339 sayılı Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla, 1163 sayılı Kanuna eklenen geçici 9 uncu maddede gereği, kooperatifler ve üst kuruluşlarına anasözleşmelerini en geç beş yıl içinde bu Kanun hükümlerine intibak ettirmek zorunluluğu kapsamında, kooperatifin anasözleşmesini site işletme kooperatifi anasözleşmesine "Ortaklık Şartları" başlıklı 10 uncu maddedeki değişikliği de içerecek şekilde intibak ettirilmesine izin verilmiş olup, bu işlemin sonuçlandırılması amacıyla yapılması gereken hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1- Kooperatif tarafından;

- Yapılacak ilk genel kurul toplantısında anasözleşme intibakına ilişkin karar alınması,
- Türk Ticaret Kanununun 422 nci maddesinin 2 nci fıkrası uyarınca bu toplantı tutanağının noterce onaylı bir suretinin derhal ticaret sicil müdürlüğüne verilmesi,
- Yenilenen anasözleşmenin, 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 3 üncü maddesi uyarınca tescilli ve ilana tabi hususlarının ilgili sicil müdürlüğü tarafından tescilli ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilmesi, ilanı gösteren gazetesinin ilgili Valiliğe (Ticaret İl Müdürlüğü) gönderilmesi,

2- İl Müdürlüğü tarafından;

- Tescilli ve ilana tabii hususlar için Ticaret Sicil Gazetesine, bütünü içinde kalan diğer bilgileri genel kurul toplantı tutanağına göre Kooperatif Bilgi Sistemine (Koop-BİS) işlenmesi,

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Seçkin ÇENKİŞ
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek:
1- 4 adet Anasözleşme (Kooperatif)
2- 1 adet Anasözleşme (Ticaret İl Müdürlüğü)

Dağıtım:
Gereği:
S.S. Sarıyer Arsköy Site İşletme Kooperatifi
Kamhi Bostan Mevkii Uskumruköy Sarıyer/İstanbul
Tel:0 212 2030404

Bilgi:
İstanbul Ticaret İl Müdürlüğüne

2025 Uluslararası Kooperatifler Yılı
Ticaret Bakanlığı Dışişleri Bakanlığı

19.12.2025
21

Bilgi Dağıtımına Konu: EGA/00248-7142-45A9-4011-211CA1C92481
Açıkça Davranışa Katılmaya İzin Verilmiştir. Bilgi: 1311048287 Yolu S. Kıs. 105405 Çankaya / ANKARA
Telefon No: 0312 449 4760 Faks No: 0 312 449 43 00
E-Posta: anasozlesme@icisleri.gov.tr
Ticaret Adresi: www.ticaret.gov.tr
KUP Adresi: www.kup.gov.tr

https://www.ticaret.gov.tr/anasozlesme-intibak-etme
Açıkça Davranışa Katılmaya İzin Verilmiştir. Bilgi: 1311048287 Yolu S. Kıs. 105405 Çankaya / ANKARA
Telefon No: 0312 449 4760 Faks No: 0 312 449 43 00
E-Posta: anasozlesme@icisleri.gov.tr
Ticaret Adresi: www.ticaret.gov.tr
KUP Adresi: www.kup.gov.tr

1 / 1

3

-İSKİ İçme Suyu Tüketim Bedeline Açılan Dava: 6360 sayılı kanunun geçici 1.15 ve 7186 sayılı kanunun 33. maddesi uyarınca kooperatifin su aboneliği olması sebebiyle içme ve kullanma suları için alınacak ücretin 5 yıl süre ile en düşük tarifenin %25 ini geçmeyecek şekilde belirlenmesi hükmü getirilmişken, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün bu karara uymaması nedeniyle İSKİ aleyhine açılan dava İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi tarafından İSKİ aleyhine olacak şekilde sonuçlanmış ve İSKİ tarafından haksız alınan bedellerin üyelerimize iade işlemine başlanmıştır. (Üye başına su kullanım miktarına göre 10.000 TL – 30.000 TL arasında iade yapılmaktadır.)

-İSKİ Kullanılmış Su Uzaklaştırma Bedeline Açılan Dava : Kooperatifimiz tarafından yapılan atık su arıtma tesisinin kesin kabulü 2005 yılında İSKİ tarafından gerçekleştirilmiş ve 2005 yılından bugüne kadar yerleşkemizdeki tüm konutların ve tesislerin atık suları arıtma tesisimizde arıtıldıktan sonra dereye deşarj edilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün atık su uzaklaştırma bedeli altında yansıttığı tutara itiraz edilmiş, itiraz reddedilince hukuki süreç başlatılmıştır. Mahkeme İSKİ Genel Müdürlüğü'nün "Atık su altyapı sistemlerini kullanan ve/veya kullanacaklar, bağlantı sistemlerinin olup olmadığına bakılmaksızın, arıtma sistemlerinden sorumlu yönetimlerin yapacağı her türlü yatırım, işletme, bakım, onarım, ıslah ve temizleme harcamalarının tamamına kirlilik yükü ve atık su miktarı oranında katılmak zorundadırlar" yönündeki savunasını kabul ederek. "**idarece kurulacak sistemin her an kullanma ihtimali olduğundan abonelerin kullandığı su ile orantılı olarak tahakkuk ettirilecek bedel ile ödemesi gerektiği**" kararını vermiştir. Mahkemenin bu kararına Bölge İdare Mahkemesinde itiraz edilmiş olup, sonuç beklenmektedir.

-Dal Öğütme Makinesi Alımı : 15.06.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda alınan karar gereği, bedeli kooperatif tarafından karşılanmak üzere nakliye dahil 313.000,00 TL bedel ile bir adet dal öğütme makinesi alınarak Toplu Yapı Yönetimi hizmetine tahsis edilmiştir.

-Araç Alımı : 15.06.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda alınan karar gereği Toplu Yapı hizmetlerinde kullanılmak üzere 1.419.409,73 TL bedel ile Ssang Yong Musso Grand marka kamyonet alınarak tüm bakım onarım masrafları ve yasal sorumlulukları Toplu Yapı Yönetimine ait olmak şartıyla Toplu Yapı Yönetimine tahsis edilmiştir.

- Emlak Vergisi İtirazı : Emlak vergisi takdir komisyonuna arsalara ait asgari ölçüde metrekare birim fiyatlarına ilişkin açılan dava 7556 sayılı kanunun 10.maddesi ile Değişiklik 1319 sayılı kanunun geçici 23.maddesi ile Emlak vergisi artış oranında yapılacak azami artış oranı belirlendiğinden davanın konusu kalmamıştır.

-İş Güvenliği ve Sağlık Taraması : 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereği çalışan personelimiz için Bordo Akademi firması ile iş sağlığı ve güvenliği hizmeti kapsamında sözleşme imzalanmıştır. Firma tarafından teorik eğitimlerin yanı sıra personelimize sağlık taraması yapılmış bu kapsamda akciğer filmi, kan tahlilleri, işitme testi ve EKG kontrolleri gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca yangın tüplerimizin periyodik bakım ve kontrolleri yapılmış, personele etaplar halinde yangın tüpü kullanımına ilişkin uygulamalı eğitim verilmiştir.

2. Zekeriyaköy Yerleşkemizdeki Faaliyetler

-1434 Nolu Parselin Geri Alınması İçin Açılan Dava: Bilindiği gibi kooperatifimiz adına kayıtlı 4119,50 m² yüzölçümlü 1434 numaralı parsel daha önce yapılan mahkeme sonucunda orman vasfı ile hazine adına tescil edilmiştir.

Avukatımız Sayın Selahattin Aydın 1434 parsel sayılı taşınmazın kooperatifimize iadesi için 6292 sayılı kanun kapsamında iade başvurusunda bulunmuştur, yapılan başvuru sonucunda parselimizi geriye alma hakkımız doğmuştur. Taşınmazın kooperatifimize iade sürecini tamamlaması için mevcut davaların sonuçlanması beklenmektedir.

-1428 Parseldeki 6 Adet Bağımsız Bölümün durumu : 1428 parselde 6 adet konut yeri içeren 2518 m² yüzölçümlü arsamızın ruhsatı mevcut binalardaki aykırı imalatlar sebebiyle yenilenmemektedir.

Boş arsaların mevcut binalardan ifrazı için yapılan çalışmaların 2 adet konut sahibi tarafından engellenmesi üzerine bu parseldeki aykırı imalatların tespiti ve aykırılığın giderilmesi için açtığımız mahkeme lehimize sonuçlanmış ve aykırı imalatların yıkılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Kararın kesinleşmesinden sonra diğer maliklere mahkeme kararı gönderilerek ihtarname çekilmiş ve şifahi olarak parsellerimizi kullanmamıza engel olmaları durumunda benzer mahkeme sürecinin başlatılacağı bildirilmiştir.

Mevcut arsalarımızın 1428 parselden ayrılması yönünde kat irtifakının iptali için açtığımız dava 8. Sulh hukuk mahkemesince reddedilmiş karar için İstinafa başvurulmuştur.

3. Bugüne Kadar Konutlarını Yaptırmayan Ortaklarımız

1998 yılında yapılan kura çekiminin üzerinden geçen 28 yıl zarfında 9 ortağımız maalesef konutları ile ilgili hiçbir çalışma yapmamış, 3 ortağımız tadilata başlayıp yarım bırakmış, 1 ortağımız da evlerinin inşaatına devam etmektedirler.

4. Malvarlıklarımız

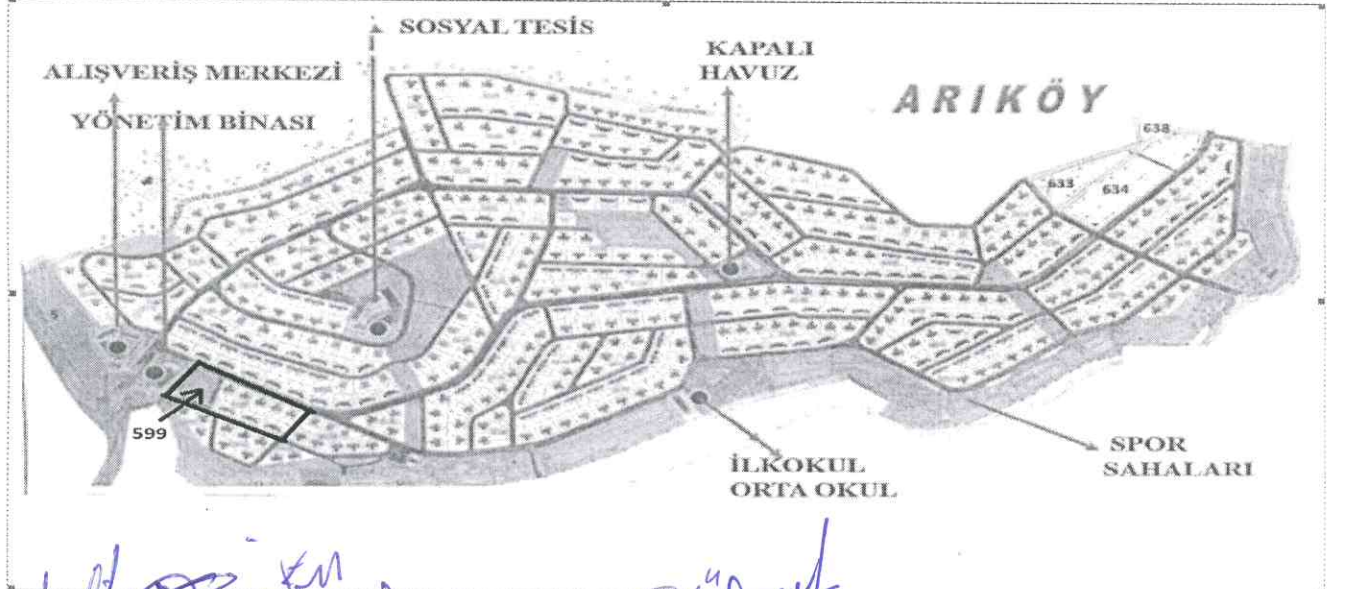
Kooperatifimizin Uskumruköy ve Zekeriyaköy yerleşkesindeki gayrimenkulleri aşağıda listelenmiştir.

2025 YILI KOOPERATİF UHDESİNDE BULUNAN TAŞINMAZLAR

USKUMRUKÖY

ADA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA M ²	
638		1.591	
633		5.239,48	
634		8.615,54	
5		7.000	
599	1	566	Otopark
599	2	451	Otopark
599	3	451	Otopark
599	4	451	Otopark
599	21	451	Otopark
599	22	451	Otopark
599	23	451	Otopark
599	24	418	Otopark
TOPLAM		26.136,02	

USKUMRUKÖY YERLEŞKESİ YERLEŞİM PLANI



Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Feyza', 'A-2', and others.

2025 YILI KOOPERATİF UHDESİNDE BULUNAN TAŞINMAZLAR
ZEKERİYAKÖY

ADA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA M ²	AÇIKLAMALAR
1424	15	424,00	Telekom'a Tahsisli
1426		1.788,40	
1428	15	409,00	Hissedarlar İle Davalı
1428	16	489,00	Hissedarlar İle Davalı
1428	17	476,00	Hissedarlar İle Davalı
1428	18	412,00	Hissedarlar İle Davalı
1428	19	399,00	Hissedarlar İle Davalı
1428	20	333,00	Hissedarlar İle Davalı
1434	1	361,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	2	365,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	3	348,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	4	365,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	5	371,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	6	365,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	7	365,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	8	382,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	9	451,00	İade Süreci Devam Ediyor
1434	10	747,00	İade Süreci Devam Ediyor
TOPLAM		8.850,40	

ZEKERİYAKÖY YERLEŞKESİ YERLEŞİM PLANI



[Handwritten signatures in blue ink]

6) Önceki dönem bütçe kalemlerindeki gerçekleştirmeler:

<u>GELİRLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Dönem içi	8.640.258,18 TL	6.378.122,39 TL	74
2.Dönem Başı Banka	2.159.539,90 TL	-	
3.Dönem Sonu Banka	-	1.844.070,98 TL	

<u>GİDERLER</u>	<u>ÖNGÖRÜLEN</u>	<u>GERÇEKLEŞEN</u>	<u>%</u>
1. Dönem Başı Mevcut Dahil	9.623.398,08 TL	9.829.408,70 TL	102
2. Genel Giderler	5.787.230,00 TL	5.425.753,14 TL	94
3. Devreden Borç	3.836.168,08 TL	4.403.655,87 TL	115

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1) Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi Mali durum ve muhasebe işlemlerimiz Ekte sunulan Bilanço, Gelir Gider fark hesabı ve üç sayfadan oluşan Bilanço dip notları bölümünde detaylı bir şekilde sunulmuştur.

2) Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gider rakamları şöyledir:

Toplam gelir : 6.378.122,39 TL
Toplam gider : 5.425.753,54 TL
Kalan para : 952.368,85 TL

3) Kooperatifin giderlerinin dökümü aşağıda gösterilmiştir.

- Arsa ve Proje ödemeleri : Yoktur.
- İnşaat giderleri : Yoktur.
- Vergi ve harç giderleri : 939.115,00 TL
- Sigorta giderleri : Yoktur.
- Genel giderler : 4.486.638,54 TL
- Diğer giderler : Yoktur.
- Toplam : 5.425.753,54 TL

4) Kullanılan Banka Kredilerinin:

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

Yıl içinde hiçbir bankadan kredi kullanımı söz konusu değildir.

5) Kooperatifin Borçları : 4.432.263,26 TL

1. Belediyeye : Yoktur.
2. Vergi Dairesine : 42.985,32 TL
3. Sigorta (SSK) : 62.487,66 TL

4. Piyasaya : 13.160,00 TL
5. Yükleniciye : Yoktur.
6. Personele : Yoktur.
7. Diğer Borçlar : 4.313.630,28 TL

6) Demirbaş ve diğer araçlar :

<u>Cinsi</u>	<u>Bedeli</u>	<u>Adedi</u>
1. Fiat Doblo	1.000.000,00 TL	1
2. SsangYong Musso Grand Kamyonet	1.419.409,73 TL	1
3. Dal Öğütme Makinesi	313.000,00 TL	1
7) Tutulan Defterler		

<u>Noter Tasdiki (Açılış) ve Sayısı Noter.Adı</u>	<u>Noter Tasdiki (Kapanış) Tarih ve Sayısı Noter.Adı</u>	<u>Defterin Türü</u>	<u>Tarih</u>
1. Yevmiye Defteri	26.12.2024/19716 Beşiktaş 5. Noterliği	25.06.2025/14613 Beyo. 36.Not.	
2. Envanter Defteri	26.12.2024/19718 Beşiktaş 5. Noterliği		
3. Defteri Kebir	26.12.2024/19717 Beşiktaş 5. Noterliği		
4. Yönetim Kurul Karar Def.	30.01.2025/01363 Sarıyer 2. Noter	13.01.2026/00742 Beyo.36. Not.	
5. Genel Kurul Karar Def.	08.11.2021/18489 Beşiktaş 5. Noterliği		
6. Ortak Kayıt Defteri	08.11.2021/18488 Beşiktaş 5. Noterliği		
7. Denetim Kurulu Karar Def.	09.03.2022/4463 Beşiktaş 5. Noterliği		

Ç) ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

- 1) Mevcut Ortak Sayısı : 1019
-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı : 0
-Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı : 1122
-Ortakların ana sözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı: Taşımaktadır.
- 2) Genel kurulca belirlenen ve tahakkuk eden aidat miktarı : 5.457.000,00 TL
-Ortaklardan yapılan tahsilat : 5.773.893,50 TL
-Ortakların aidat borcu : 432.263,41 TL
-Ortakların gecikme cez. borcu : 40.832,48 TL
-Ortakların Ön Öd. Gaz Borcu : 57.717,44 TL
- 3) Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı ile usul ve esaslar: 15.06.2025 tarihli genel kurul toplantısının 10. Maddesi gereği %2 olarak belirlenmiş ve uygulanmıştır.
-Gecikme faizi tahakkuk miktarı : 93.627,98 TL
-Gecikme cezası tahsilat miktarı : 52.795,50 TL

4) Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir:

2025 YILI DEVİR LİSTESİ						
	DEVİR EDEN ÜYE NO	DEVİR EDEN	DEVİR ALAN ÜYE NO	DEVİR ALAN	YÖNETİM KURULU TARİHİ	KARAR NO
1	2371	SERDAR KIZILKAYA	3106	HİDAYET ŞALE	30.01.2025	1
2	73	SİDDİKA AYFER ALTMİŞOĞLU 2/8 PAY ZEYNEP ÇİĞDEM ALTMİŞOĞLU 3/8 PAY GÜL AYÇA ALTMİŞOĞLU 3/8 PAY	3107	SALİH PEKMEZCİ	30.01.2025	1
3	1406	BURHAN DUMLU	3108	GÜRHAN DUMLU	30.01.2025	1
4	2713	TÜK EKİP İLAÇ A.Ş. HAMZA OĞUZ	3109	AHMET ALTUĞ OĞUZ	31.01.2025	2
5	1843	MÜBEŞŞER SELÇUKER	3110	İLYAS ERDOĞAN	31.01.2025	2
6	2680	ESİN TUĞRUL <u>Veraseten İntikal Olmuştur.</u>	2680	EBRU TUĞRUL SARİBEYOĞLU (Tam Pay)	31.01.2025	2
7	2680	EBRU TUĞRUL SARİBEYOĞLU (Tam Pay)	3111	CEM AYAZ 1/2 PAY (TEMSİLCİ) HOUDA LARAİCHİ AYAZ 1/2 PAY	31.01.2025	2
8	468	TEVFİK AYAN	3112	GÖKHAN TAN 1/2 PAY (TEMSİLCİ) SEDA TAN 1/2 PAY	6.02.2025	3
9	1500	ÜNAL URAS (BAĞIŞ)	1500	DARÜŞŞAFAKA CEMİYETİ TEMSİLCİ : Y.MURAT KÖROĞLU	15.02.2025	4
10	2845	NESLİHAN YALÇIN	3113	ZEYNEP KÜPELİ	21.02.2025	5
11	3042	KEREM SELAHATTİN TUNCALI	3114	SERDAR ALTUNCU 1/2 PAY (TEMSİLCİ) MEHMET AKİF YÖNDEM 1/2 PAY	3.03.2025	6
12	2530	KORHAN GÜRAKAN	3115	VEDAT AYTEKİN 1/2 PAY (TEMSİLCİ) SAİDE AYTEKİN 1/2 PAY	13.03.2025	7
13	144	MUSTAFA BOSTANCI <u>Veraseten İntikal Olmuştur.</u>	144	GÜLDANE BOSTANCI 1/2 PAY (TEMSİLCİ) CENGİZ BOSTANCI 1/2 PAY SERDAR BOSTANCI 1/2 PAY	13.03.2025	7
14	1254	ŞEMSA GÜLSÜM CANBULAT	3116	EDA BELLEK OKUR	10.04.2025	10
15	1990	ÖZCAN MUSOĞLU	3117	GÜL BERİŞBİLAL	16.04.2025	11
16	3032	AYTEKİN GÖLPUNAR	3118	DERYA MUŞKARA	29.04.2025	12
17	2965	NEVESAR TEKNOLOJİ TEMSİLCİ : OĞUZ KESKİN	3119	PINAR BERİK KESKİN	9.05.2025	13
18	2356	GÜNER GÖKYİĞİT	3120	ABDULLAH UNAL	18.06.2025	19
19	323	YUSUF YAĞCI <u>Veraseten İntikal Olmuştur.</u>	323	EMİNE YAĞCI 1/2 PAY (TEMSİLCİ) SANİYE FEYZA ERGÜN 1/2 PAY YAVUZ EMRE YAĞCI 1/2 PAY	28.06.2025	20

20	1585	GÜLTEN ÇAKIROĞLU <u>Veraseten İntikal Olmuştur.</u>	1585	ALTINAY TÜRK 1 PAY (TEMSİLCİ) ALİ ÇAKIROĞLU 1 PAY YAVUZ SELİM ÇAKIROĞLU 1 PAY BARBAROS ÇAKIROĞLU 1 PAY	28.06.2025	20
21	2743	GÜLAY KAPTAN	3121	AYŞE DERELİ	28.06.2025	20
22	3093	TUBA ÖZDEMİR	3122	CARLOS PIGNATELLIMARTIN	21.07.2025	22
23	3103	İNAN KESEKLER 1/2 PAY (TEMSİLCİ) DENİZ KESEKLER 1/2 PAY	3123	SEMİH ÖZTEN	26.07.2025	23
24	2448	İBRAHİM DÖNER	3124	MEHMET DÖNER	29.08.2025	25
25	2689	GONCA KARAOĞLU	3125	HASAN SINAR 1/2 PAY (TEMSİLCİ) SEMRA SINAR 1/2 PAY	29.08.2025	25
26	3109	AHMET ALTUĞ OĞUZ	3126	HAKKI MERT ÇAKAR	29.08.2025	25
27	618	SEHER ER <u>Veraseten İntikal Olmuştur.</u>	618	SEMRA ER 1 PAY (TEMSİLCİ) HASİME ER 4 PAY NEVAL SİRKECİ 1 PAY SEHURE ER 1 PAY HAMİ ER 1 PAY	29.08.2025	25
28	508	AYTEN KUNTMAN <u>Veraseten İntikal Olmuştur.</u>	508	AYŞEGÜL BEGÜM KUNTMAN 3 PAY (TEMSİLCİ) EDANUR KUNTMAN 3 PAY HULUSİ HAKAN KUNTMAN 2 PAY	29.08.2025	25
29	2718	ABİDİN SÖNMEZ	3127	AHMET CINAMOĞLU	20.09.2025	28
30	2704	FATMA YOLLAR	3128	TUĞBAY AŞKIN	10.10.2025	29
31	2147	ZELİHA DENİZ VERAL	3129	SEHER BİRSEN BAKIR	20.10.2025	30
32	144	GÜLDANE BOSTANCI 1/2 PAY (Temsilci) CENGİZ BOSTANCI 1/2 PAY SERDAR BOSTANCI 1/2 PAY	144	GÜLDANE BOSTANCI 1/2 PAY CENGİZ BOSTANCI 1/2 PAY (Yeni Temsilci) SERDAR BOSTANCI 1/2 PAY	4.11.2025	32
33	1720	BAHAR RAHİMOĞLU KÖRÜSTAN	3130	TOLGA OVATMAN 1/2 PAY (TEMSİLCİ) HAYRİYE DUYGU ÖZKAN OVATMAN 1/2 PAY	26.11.2025	34
34	166	METİN AHMET ERGENEMAN <u>Veraseten İntikal Olmuştur.</u>	166	AYÇA ERGENEMAN ÖZDEMİR 3 PAY (TEM) AYŞE IŞIK ERGENEMAN 1 PAY (İNTİFA)	20.12.2025	36

5)Çıkarılan ortaklar

Ortağın adı ve soyadı Çıkarılma sebebi Çıkarılma kararı kesinleşmeyen ortağın yerine ortak alınıp alınmadığı Yoktur.

Yoktur.

Yoktur.

6) Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler

Adı Soyadı

Ödemelerin tarihi

Ödemenin tutarı

Yoktur.

Yoktur.

Ödeme Yoktur.

D) ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI:

1) Gayrimenkul alımı ve satımı ile ilgili Genel Kurul kararı **YOKTUR.**

2) Gayrimenkul alım ve satım tutarları: **YOKTUR.**

3) Gayrimenkul alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesiyle yapıldığına ilişkin açıklamalar: Satış Vaadi Sözleşmesi **YOKTUR.**

4) İnşaat Yapım Yöntemi: İnşaat yapımı **YOKTUR.**

-Konut/işyeri Sayısı: Yeni inşa edilen konut ve işyeri **YOKTUR.**

-Yapım yöntemi ve konut/işyeri sayısına ilişkin genel kurul kararları: İnşaat yapımı ile ilgili genel kurul kararı **ALINMAMIŞTIR.**

5) Yapılan İhalelerin :

<u>Yapılan İhaleler</u>	<u>İmzalanan sözleşmelerin tarihi/Bedeli</u>	<u>Konusu</u>	<u>Tarafları</u>
Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

6) Arsa veya arazinin imar durumu : İmar durumu başvurusu **YOKTUR.**

-Proje : **YOKTUR.**

-İnşaat ruhsatı tarih ve No'su : **YOKTUR.**

-Altyapı durumu : **YOKTUR.**

-Çevre düzenleme çalışmaları : **YOKTUR.**

<u>7) Hakedişlerin T. No</u>	<u>Müteahhid/taşeron adı</u>	<u>Yapılan Ödeme</u>	<u>Kalan</u>
Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

8) Yılı sonu itibariyle İnşaat Seviyesi, inşaatların tahmini tamamlama tarihi ve tahmini maliyeti: 2025 yılında herhangi bir inşaat faaliyeti **YOKTUR.**

9) Kesin Maliyet : **YOKTUR.**

-Şerefiye Tespiti : **YOKTUR.**

-Kur'a Çekimi : **YAPILMAMIŞTIR.**

-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No'su: **YOKTUR.**

-Tapu Dağıtım Tarihi : **YOKTUR.**

-Tasfiye Başlangıç Tarihi : **YOKTUR.**

E) HUKUKİ FAALİYETLER:

1) Genel Kurul Kararları ve ihraç kararlarına karşı açılan davalar:

<u>Davacı</u>	<u>Dava Konusu</u>	<u>Davanın Gör.Mahkeme</u>	<u>Dosya No</u>	<u>Aşaması</u>
Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

2) Kooperatif ile ilgili devam eden ve sonuçlanan davaların mahkeme ve dosya numaraları:

Kooperatifimizce bir çok alanda faaliyet gösterilmesi sebebi ile hukukun farklı alanlarında uyuşmazlıklar ortaya çıkabilmektedir. İş bu sebepten ötürü 01.01.2025-31.12.2025 dönemi arasında halen devam eden uyuşmazlıklar görev alanlarına göre aşağıda listelenmiştir.

1-ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ GÖREV ALANINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR

1.1- İstanbul 45. Asliye Hukuk Mahkemesi 2022/360 E.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : Günseli Dura (Özdemir)

Konu : Zekeriyaköyde 1428 parselde bulunan gayrimenkullerimiz için açılan eski hale iade davası

Kooperatifimiz, Zekeriyaköydeki gayrimenkullerimizden 1428 parselde bulunan kat irtifaklı 1 nolu bağımsız bölüm maliki Günseli Dura (Özdemir) aleyhine projeye aykırılıklar nedeni ile İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/1177 E. 2018/959 K. sayılı dosyası ile eski hale iade davası açmıştır. İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/1177 E. 2018/959 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne projeye aykırı imalatların eski hale getirilmesine karar vermiştir. Karar davalı Günseli Özdemir tarafından 19/12/2018 tarihinde istinaf edilmiştir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesinin 2019/319 E. 2021/586 K. sayılı kararı ile "Dava konusu taşınmazın tapu kaydına göre toplu yapıya geçilmediğinden kat mülkiyeti kanununun uygulanamayacağı, genel hükümlerin uygulanması gerektiği, kararı veren mahkemenin görevli olmadığından görevsizlik kararı vermesi gerekirken yargılamaya devamla esasa ilişkin verilen kararın yanlış olduğu," gerekçesi ile kararı kaldırarak dosyanın görevli Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar vermesi için Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Yeniden esas alan dosyada İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2021/293 E. 2021/675 K. sayılı kararı ile görevsizlik kararı verilmiştir.

Görevsizlik nedeni ile dosya İstanbul 45. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2022/360 E. sayılı dosyası ile esas alan dosyada 02.12.2022 tarihinde mahalde keşif yapılmış, keşif sonucu bilirkişi raporu alınmıştır. Bilirkişi raporuna tarafımızca itiraz edilmiş, itirazlarımızın değerlendirilmesi ve ek rapor alınması için heyete tevdi edilmiştir.

19.04.2023 tarihinde bilirkişi ek raporu dosyaya sunulmuş rapora karşı 06.07.2023 tarihinde itiraz edilmiş mahkemece itirazlarımız doğrultusunda dosya tekrar bilirkişi heyetine tevdi edilmiştir.

13.11.2023 tarihinde bilirkişi heyeti 2. ek raporunu dosyaya sunmuş rapora karşı 01.12.2023 tarihinde itiraz edilmiş mahkemece itirazlarımız doğrultusunda dosya tekrar bilirkişi heyetine tevdi edilmiştir.

21.12.2023 tarihinde bilirkişi heyeti 3. ek raporunu dosyaya sunmuş rapora karşı 05.01.2024 tarihinde itiraz edilmiştir.

İtiraz üzerine mahkemece yeni bir bilirkişi heyeti oluşturularak yeniden keşif kararı verilmiştir. Mahkemece keşfin 20.02.2026 tarihinde yapılmasına ve duruşmanın 14.05.2026 günü saat 10:20'ye bırakılmasına karar verilmiştir.

2-KADASTRO MAHKEMESİ GÖREV ALANINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR

2.1- İstanbul Kadastro Mahkemesi 2023/141 E.

Davacı : Orman Genel Müdürlüğü

Davalı : Maliye Hazinesi - Orman Genel Müdürlüğü

Asli Müdahil : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Konu : Zekeriyaköyde orman sayılan arazimiz ile ilgili yapılan tespitte müdahale ve itiraz

Kooperatifimizin maliki bulunduğu Sarıyer Zekeriyaköy 1434 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2000/365 E-2003/66 K. Sayılı kararı ile taşınmazın orman vasfında olduğu gerekçesiyle tapunun iptali ile hazine adına tesciline karar verilmiştir. Süreçte yeniden yaptırılan bir harita çalışmasında ortaya çıkan duruma göre Orman Genel Müdürlüğü ile Maliye Hazinesi arasında İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2014/82 sayılı kararı ile müdahale talebinde

bulunmuş ve taşınmazın orman sınırları dışarısına çıkarılması ve 200 nolu komisyon tutanağının iptali isteminin reddi talep edilmiştir.

İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2016/90 E. ve 2016/97 E. sayılı dosyaları iş bu dosya ile birleştirilmiştir. Yerel Mahkeme "... taşınmazın orman vasfında olduğu kesinleşmiş kararlar sabit olduğu anlaşıldığından, dava konusu taşınmaz hakkında 6292 sayılı yasa kapsamında yapılan orman kadastro çalışmasının, taşınmazın güncel hukuki durumuna uygun olmadığı, taşınmazın orman sınırı içine alınması gerektiği...", gerekçesi ile orman idaresinin açtığı davaların kabulüne, kooperatifimizin açtığı davanın reddine karar vermiştir. Karar kooperatifimizce 16.04.2021 tarihinde istinaf edilmiştir.

07.06.2023 tarihinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi 2021/1114 E. 2023/1659 K. sayılı kararı ile ilk derece mahkemesinin kararını "...birleşen davaların ayrılarak ayrı ayrı esaslara kaydedilmesi, Orman İdaresinin açtığı birleşen 2016/97 Esas sayılı dosyası için, 2/B ye çıkarma işleminin dava edildiği ana dosyanın bekletici mesele yapılması, asıl dosya yönünden ise 3302 sayılı Yasa uyarınca taşınmazın orman sınırları dışına çıkarılacak taşınmazlardan olup olmadığı hususunun belirlenerek esasa yönelik karar vermesi gerekmektedir." gerekçesi ile bozmuştur. Bölge Adliye Mahkemesi dosyayı ilk derece mahkemesine göndererek yargılamanın yeniden yapılmasını istemiştir.

İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2016/90 E. ve 2016/97 E. sayılı dosyaları ile açılan davaların tefrik edilerek ayrı esasa kaydedilmesine karar vermiştir. .

Ana dosya olan İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2023/141 E. 2024/399 K. sayılı dosyasındaki asli müdahillik talebimiz devam etmektedir

İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2023/141 E. 2024/399 K. sayılı dosyasında davacı Orman Genel Müdürlüğü'nün davasını reddetmiş, asli müdahale talebinde bulunan Kooperatifimizin davasını ise görev yönünden usulden reddi ile dosyanın Asliye Hukuk Mahkemelerine gönderilmesine karar vermiştir.

Karar istinaf edilmiş olup halken İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi 2025/7 E. Sayılı dosyası ile tetkik edilmeyi beklemektedir.

2.2- İstanbul Kadastro Mahkemesi 2024/67 E. sayılı dosyası

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı :1- Maliye Hazinesi
2- Orman Genel Müdürlüğü

Konu : Zekeriyaköyde orman sayılan arazimiz ile ilgili yapılan tespitte itiraz

Kooperatifimizin maliki bulunduğu Sarıyer Zekeriyaköy 1434 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2000/365 E-2003/66 K. Sayılı kararı ile taşınmazın orman vasfında olduğu gerekçesiyle tapunun iptali ile hazine adına tescili karar verilmiştir. Süreçte yeniden yaptırılan bir harita çalışmasında ortaya çıkan duruma göre Orman Genel Müdürlüğü ile Maliye Hazinesi arasında İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2014/82 müdahale talebinde bulunmuş ve taşınmazın orman sınırları dışarısına çıkarılması ve 200 nolu komisyon tutanağının iptali isteminin reddi talep edilmiştir.

07.06.2023 tarihinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi 2021/1114 E. 2023/1659 K. sayılı kararı ile ilk derece mahkemesinin kararını "...birleşen davaların ayrılarak ayrı ayrı esaslara kaydedilmesi, Orman İdaresinin açtığı birleşen 2016/97 Esas sayılı dosyası için, 2/B ye çıkarma işleminin dava edildiği ana dosyanın bekletici mesele yapılması, asıl dosya yönünden ise 3302 sayılı Yasa uyarınca taşınmazın orman sınırları dışına çıkarılacak taşınmazlardan olup olmadığı hususunun belirlenerek esasa yönelik karar vermesi gerekmektedir." gerekçesi ile bozmuştur. Bölge Adliye Mahkemesi dosyayı ilk derece mahkemesine göndererek yargılamanın yeniden yapılmasını istemiştir.

İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2016/90 E. ve 2016/97 E. sayılı dosyaları ile açılan davalar tefrik edilerek İstanbul Kadastro Mahkemesi 2024/67 E. ve İstanbul Kadastro Mahkemesi 2024/68 E. sayılı sıralara kaydedilmiştir.

Kooperatifimizce açılan Orman Genel Müdürlüğü ve Maliye Hazinesi aleyhine açılan dava 2024/67 E. sırasına kaydedilen davada mahkeme 11.06.2024 tarihinde "6292 sayılı Kanuna göre yapılan düzeltme çalışmalarına karşı tapıda kayıt maliki olmayan davacıların, dava açmakta aktif dava ehliyeti bulunmadığı" gerekçesi ile aktif husumet yokluğu sebebiyle reddine karar vermiştir.

Karar istinaf edilmiş olup halken İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi 2024/38 E. Sayılı dosyası ile tetkik edilmeyi beklemektedir.

2.3- İstanbul Kadastro Mahkemesi 2024/67 E. sayılı dosyası

Davacı : Orman Genel Müdürlüğü
Davalı : Maliye Hazinesi
Feri Müdahil : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi
Konu : Orman tahdit sınırlarının belirlenmesine itiraz

İstanbul Kadastro Mahkemesi 2023/141 E. sayılı dosyada İstanbul Kadastro Mahkemesinin 2016/90 E. 2016/97 E. sayılı dosyaları ile açılan davalar tefrik edilerek İstanbul Kadastro Mahkemesi 2024/67 E. ve İstanbul Kadastro Mahkemesi 2024/68 E. sayılı sıralara kaydedilmiştir .Dava İstanbul Kadastro Mahkemesi 2023/141 E. sayılı davanın devamı niteliğindedir. Davacı Orman Genel Müdürlüğü iş bu davada orman tahdit sınırlarının yeniden belirlenmesini talep etmiştir.

Dosyada İstanbul Kadastro Mahkemesi 2023/141 E. sayılı davası bekletici mesele yapılmıştır. Mahkeme duruşmanın 18.12.2025 günü saat 10.00'e bırakılmasına karar verilmiştir.

3-SULH HUKUK MAHKEMESİ GÖREV ALANINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR

3.1- İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2023/761 E. (2018/285 E. 2019/26 K.)

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi
Davalı : Diğdem Gençay Turaman
Konu : Zekeriyaköyde 1428 parselde bulunan gayrimenkullerimiz için açılan eski hale iade davası

Kooperatifimiz, Zekeriyaköydeki gayrimenkullerimizden 1428 parselde bulunan kat irtifaklı 1 nolu bağımsız bölüm maliki Günseli Özdemir ile kat irtifaklı 2 nolu bağımsız bölüm maliki Diğdem Gençay Turaman aleyhine projeye aykırılıklar nedeni ile eski hale iade davası açmıştır. Mahkeme Diğdem Gençay Turaman'ın davasının tefrik edilerek (ayrılmasına) Mahkemenin 2018/285 E. sayılı dosyasına kaydı yapılmıştır. Mahkeme Diğdem Gençay Turaman aleyhine açılan davanın kabulüne projeye aykırı imalatların eski hale getirilmesine karar vermiştir. Davalı Diğdem Gençay Turaman kararı 25/02/2019 tarihinde istinaf etmiştir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesinin 2020/1305 E. 2022/778 K. sayılı kararı ile davalının istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir. Davalı tarafından dosya temyiz edilmiş; davalının temyiz başvurusu Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 23.11.2022 tarih 2022/7550 E. 2022/16769K. sayılı kararı ile reddedilerek kesinleşmiştir. Hükmün infazı için İstanbul 7. İcra Müdürlüğünün 2023/4934 E. sayılı dosyası ile takibe geçilmiştir. Diğdem Gençay Turaman hükmün kesinleşmesinden sonra projeye aykırılıkların yapı kayıt belgesi ile hukuka uygun hale geldiğini iddia ederek HMK m.375/ç vd. hükümler gereği yargılamanın iadesi talebinde bulunmuş, mahkemece yargılamanın iadesi dosyası 2023/761 E. sayılı sıraya kaydedilmiştir. Yeniden yargılama yapan mahkemece yargılamanın iadesi şartlarının oluşmadığı gerekçesi ile Diğdem Gençay Turaman'ın yargılamanın iadesi talebini reddetmiştir.

3.2- İstanbul 8. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/706 Esas

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi
Davalılar :Emine Öztürk, Menekşe Damla Nur, Cenk Nur, Zeki Salim Kiroğlu, Abdi Kükner, Raziye Gülsen Kükner, Songül Özer, Cengiz Biber, Vural Aşkın Aştı, Diğdem Gençay Turaman, Dilek Başsilleli, Selim Hamit Küsefoğlu, Yıldırım Teoman Varisleri Ümit Gülbin TEOMAN Cahit Berk TEOMAN Emre TEOMAN Cem TEOMAN, Hüseyin Kartal, Levent Uysal, Hatice Erbil, Günseli Özdemir, Suna Sarıtaş, İlknur Bayraktar, Havva Yağcı Acar, Cengiz Özkök, Serdar Alter, Baltech Ulaştırma Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Emin Sarıca, Cem Sinan Koç, Müge Tansel
Konu :Dava taraflarının maliki olduğu Sarıyer Zekeriyaköy köyü, Yerliköy çiftliği mevki, 1428 parselde kayıtlı gayrimenkulün kat mülkiyeti kanunu 49. maddesine göre kat irtifakının sona ermesi davasıdır.

Kooperatifimiz Sarıyer Zekeriyaköy Köyü, Yerliköy Çiftliği Mevkii, 1428 parseldeki 15-16-17-18-19 ve 20 nolu kat irtifaklı bağımsız bölümlerin malikidir. Kooperatifimiz üzerine inşaat yapamadığından bu bağımsız bölümleri kullanamamaktadır. Dosya kapsamında keşif yapılmış bilirkişi raporu alınmıştır. Yargılama sırasında mahkemece Sarıyer Belediye Başkanlığına yapı ruhsatı yenilemesi / yapı ruhsatı verilmesi talebinde bulunulması için süre verilmiştir. Sarıyer Belediyesine yapı ruhsatı yenilemesi / yapı ruhsatı verilmesi talebinde bulunulmuş, Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü E-24635399-492-130217 sayılı 27.03.2023 tarihli yazısında "İlgi dilekçeye konu talebin değerlendirilmeye alınabilmesi için; öncelikle parseldeki bütün maliklerden muvafakatname alınarak, süresi dolan Yapı Ruhsat Belgelerinin meri imar mevzuatı hükümlerine göre yenilenmesi gerekmektedir." cevabı verilmiştir.

Dosyaya sunulan 11.12.2023 tarihli bilirkişi raporunda "Davacı Kooperatif ile davalıların hissedar olduğu tapu sicilinde "Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü, 4 pafta, -- ada, 1428 sayılı parselde" kayıtlı, "Zekeriyaköy Mahallesi, Kilyos Caddesi, Demirciköy Sapağı, Zekeriyaköy (Küçük) Arıköy Sitesi, Çınarlı Sokak ile Erguvan Caddesi ile çevrili, üzerinde onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre ikamet olarak kullanımda olan 20 adet, natamam durumda olan 2 adet ve inşa edilmemiş durumda olan 8 adet bağımsız bölümden oluşan kat irtifakı kurulmuş olan toplam 30 adet bağımsız bölümden ibaret arsa nitelikli ana taşınmazda; Mevcut (kaba inşaatı tamamlanmış natamam yapılar dahil) tamamlanmış inşaat seviyesinin yaklaşık %70, Mevcut (ikamet edilmekte olan tamamlanmış) yapı seviyesinin yaklaşık %66,67, Mülkiyet hakkı kullanılmayan (ikamet edilemeyen) kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölüm seviyesinin yaklaşık %33,33 oranında olduğu, göz önüne alındığında; Taraflardan; Mülkiyet hakkının kullanılabilen 20 bağımsız bölüm malikinin (ikamet etmekte olan bir kısım davalıların) menfaatlerinin kat irtifakının devamı yönünde olduğu, değerlendirilmiştir." denilmektedir. Yapılan yargılama sonucunda ilk derece mahkemesi " mahallinde yapılan inceleme sonucunda yapının mevcut inşaat seviyesinin %70 olduğunun tespit edildiği, mevcut haline göre önemli bir bölümünün tamamlanmış olması nedeniyle tarafların menfaatlerinin kat irtifakının devamı yönünde olduğu, bu itibarla yapının önemli bir kısmı tamamlanmış olmasına rağmen kat irtifakının sona erdirilmesini talep etmenin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğunun anlaşıldığı, diğer taraftan zeminde mevcut olmayan bağımsız bölümlerin bulunduğu parsellerin tamamının davacıya ait olması karşısında, davacının diğer kat malikleriyle birlikte başvuruda bulunarak tamamlanmış olan bağımsız bölümlerin ifrazı suretiyle mevcut kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesini talep etmeleri mümkün iken kat irtifakının sona erdirilmesinin hakkaniyete uygun düşmeyeceği " gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Karar tarafımızca istinaf edilmiş olmakla halen İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesinin 2024/187 E. Sayılı dosyası ile tetkik edilmeyi beklemektedir.

4-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ GÖREV ALANINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR

4.1-İstanbul 7. İcra Dairesi 2023/ 4934 E.

Takip

Alacaklısı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Takip

Borçlusu : Diğdem Gençay Turaman

Konu

: Zekeriyaköyde 1428 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölüm için açılan eski hale iadesi ve projesine uygun hale getirilmesi talepli mahkeme hükmünün infazı

Kooperatifimizce Diğdem Gençay Turaman aleyhine açılan İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/285 E. 2019/26 K. sayılı eski hale iade ve projesine uygun hale getirme davasının İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesinin 2020/1305 E. 2022/778 K. sayılı kararı ve Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 23.11.2022 tarih 2022/7550 E. 2022/16769K. sayılı kararı ile onanması üzerine takip borçlusunun 2 nolu bağımsız bölümü kendisine verilen 60 günlük süre içerisinde eski hale ve projesine uygun hale getirmemesi üzerine hükmün infazı zımında takibe girilmiştir.

25.07.2023 tarihinde icra vasıtası ile yıkım için adrese gidilmiş, takip borçlusu Diğdem Gençay Turaman'a projeye aykırılıkların giderilmesi için süre verilmiştir. Yıkım son derece pahalı ve zamana yayılı bir süreç olduğundan İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2023/761 E. sayılı dosyasının sonucun beklenilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

4.2-İstanbul 24. İcra Dairesi 2025/19016 E.

Takip

Alacaklısı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Takip

Borçlusu : Banu Çohaz

Konu : 01618 Nolu Kooperatif Üyeliğine Ait Aidat Borcu ve Noter İhtar masrafı alacağının tahsili talebidir. Banu Çohaz tarafından dosya 19.11.2025 ve 25.11.2025 tarihlerinde ödenerek infaz ile kapatılmıştır.

5-İCRA HUKUK MAHKEMESİ GÖREV ALANINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR

5.1- İstanbul 38. İcra Hukuk Mahkemesi 2023/210 E. 2023/408 K.

Davacı : Diğdem Gençay Turaman

Davalı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Konu : Zekeriyaköyde 1428 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölüm için başlatılan takibin hukuka uygunluk sebebi ile iptali talebidir.

Kooperatifimizce Diğdem Gençay Turaman aleyhine açılan İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/285 E. 2019/26 K. sayılı eski hale iade ve projesine uygun hale getirme kararının kesinleşmesi üzerine hükmün infazı zımında İstanbul 7. İcra Dairesi 2023/ 4934 E. sayılı dosyası ile takibe girişilmiştir. Diğdem Gençay Turaman İstanbul 38. İcra Hukuk Mahkemesi 2023/210 E. sayılı dosyası ile yapı kayıt belgesi alındığını, hükmün hukuka uygunluk sebebi ile infazının mümkün olmadığını iddia ederek takibin iptalini talep etmiştir. 06.06.2023 tarihinde karar veren mahkeme “Söz konusu takibe dayanak ilamda kat mülkiyeti hükümleri uygulanarak yıkım kararı verilmiştir. Borçlunun şikayetinde ileri sürdüğü şekilde takibe dayanak ilama konu olayda İmar Kanunu uygulanması gerektiği yönünde Mahkememizce denetim yapılamayacağından, söz konusu sulh hukuk mahkemesi kararı bu haliyle kesinleştiğinden, bir başka mahkeme kararına yönelik olarak yerindelik denetimi yapılamayacağından, ayrıca yapı kayıt belgesinin, kısıtlı yetki ve görevleri olan icra mahkemesince denetimi yapılamayacağı...” gerekçesi ile davanın reddine karar vermiştir.

Karar Diğdem Gençay Turaman tarafından istinaf edilmiş olup İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesinin 2023/3743 E. 2025/774 K. sayılı dosyası istinaf talebi reddedilmiştir. Kararın Diğdem Gençay Turaman tarafından temyiz edilmemesi üzerine dosya 30.05.2025 tarihinde kesinleşerek SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi lehine sonuçlanmıştır.

6-İDARE MAHKEMESİ GÖREV ALANINA GİREN UYUŞMAZLIKLAR

6.1-İstanbul 2. İdare Mahkemesi 2020/1069 E. 2020/1838 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : İski Genel Müdürlüğü

Konu : Kooperatifimizin abonelik tarifesinin 6360 Sayılı Kanunun Geçici 1 maddesi uyarınca en düşük tarifenin %25’ini geçmeyecek şekilde belirlenmesi talebidir.

6360 Sayılı Kanunun Geçici 1.15 maddesi ve 7186 sayılı Kanunun 33. Maddesi uyarınca Kooperatifimizin su aboneliği olması sebebiyle içme ve kullanma suları için alınacak ücretin beş yıl süreyle en düşük tarifenin %25’ini geçmeyecek şekilde belirlenmesi, 7186 sayılı kanunun 33. Maddesi uyarınca işlem tesis edilmesi, tahakkuk ettirilen tarife bedellerinin iptali ve İSKİ Abone Hizmetleri Tarife ve Uygulama Yönetmeliğinin 10. Maddesinin iptali talepli davadır. Yerel Mahkeme “Su aboneliğine konu Uskumruköy Kanlı Bostan Mevkiinin bulunduğu alanın Mahkememizce yapılan re’sen araştırma neticesinde imar planlarında, tıpkı köy statüsü taşımayan yerlerde olduğu gibi konut, ticaret ve sosyal donatı alanı olarak planlandığı başka bir ifade ile tarımsal niteliği korunacak alanlardan olmadığı görüldüğünden, tarım ve hayvancılıkla iştigal etmeyen ve orman köylüsü sıfatına da sahip olmayan aksini gerek başvuru sırasında gerek dava açarken ortaya koyamayan davacının bu kapsamda indirimli tarifeden yararlanmasının mümkün olmadığı” gerekçesi ile davanın reddine karar vermiştir. Karar Kooperatifimizce 16.02.2021 tarihinde istinaf edilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdare Dava Dairesi 2021/678 E. 2021/1871 K. sayılı kararı ile istinaf istemini reddetmiştir. Bölge İdare Mahkemesi kararı 22.12.2021 tarihinde temyiz edilmiştir.

Danıştay 8. Dairesi Başkanlığının 2022/251 E. 2025/5493 K. sayılı dosyası üzerinden temyiz istemimizi yerinde bularak Bölge İdare Mahkemesi kararını bozmuştur.

Yeniden yargılama yapan İstanbul 6. İdari Dava Dairesi 2025/1797 E. 2025/1864 K. sayılı ilamı ile davayı yerinde görerek İSKİ Abone Hizmetleri Tarife ve Uygulama Yönetmeliğinin 10. Maddesini ve dava konusu işlemi hukuka aykırı bularak iptal etmiştir. Karar İSKİ tarafından temyiz edilmiş olup halen Danıştay 8. Dairesi Başkanlığının 2025/ 6214 E. sayılı dosyası ile tetkik edilmeyi beklemektedir.

6.2-İstanbul 19. İdare Mahkemesi 2025/1397 E. 2025/2544 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : İski Genel Müdürlüğü

Konu : Kooperatifimizin meskun olduğu yerde kooperatifimize ait atık su arıtma tesisi kurulması nedeniyle, atık su bertarafı noktasında ilgili idareye yük oluşturmadığı nedeniyle artık kendisinden atık su bedeli alınmaması ve atık su arıtma tesisinin kurulmasından sonra alınan atık su bedellerinin ileriki su faturalarından mahsup edilmesi talepli yapmış olduğu başvurunun İSKİ Genel Müdürlüğü Abone İşleri 1. Bölge Dairesi Başkanlığının 07.08.2024 tarih E.52256432-000-910098 sayılı işlemi ile reddedilmesi üzerine açılan işlemin iptali davasıdır.

Mahkemece dava "idarece kurulan sistemi her an kullanılma ihtimalinin olduğundan, sisteme dair yatırım, işletme, bakım, onarım maliyetlerine katılma adına, kullandığı suyla orantılı olarak tahakkuk ettirilecek bedel üzerinden ödemeye devam edilmesi gerektiği sonucuna varılarak" reddine karar verilmiştir. Karar Kooperatifimizce 16.02.2021 tarihinde istinaf edilmiştir Dosya halen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi 2025/1362 E. sayılı dosyası ile tetkik edilmeyi beklemektedir.

6.3-İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/3093 E. 2026/628 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : Sarıyer Belediyesi Başkanlığı

Konu : Kooperatifimizin maliki olduğu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Uskumruköy Mahallesi 599 Parselde kaim Taşkılla Caddesi için Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli ile belirlenen Arsa m2 birim değerlerinin iptali ve yeniden belirlenmesi talepli davada 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmış artış oranı 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği kanunen düzenlenmiştir. Düzenleme sonrasında Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli kanun ile birlikte yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda davada mahkemece karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmiştir. Sarıyer Belediyesi Başkanlığınca karar yargılama giderleri yönünden istinaf edilmiştir. Karar istinaf incelemesini beklemektedir.

6.4-İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/3094 E. 2026/576 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : Sarıyer Belediyesi Başkanlığı

Konu : Kooperatifimizin maliki olduğu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Uskumruköy Mahallesi 663 Parselde kaim Mimoza Sokak için Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli ile belirlenen Arsa m2 birim değerlerinin iptali ve yeniden belirlenmesi talepli davada 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmış artış oranı 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği kanunen düzenlenmiştir. Düzenleme sonrasında Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde

Metrekare Birim Değeri Cetveli kanun ile birlikte yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda davada mahkemece karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmiştir. Sarıyer Belediyesi Başkanlığınca karar yargılama giderleri yönünden istinaf edilmiştir. Karar istinaf incelemesini beklemektedir.

6.5-İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/3095 E. 2026/629 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : Sarıyer Belediyesi Başkanlığı

Konu : Kooperatifimizin maliki olduğu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Uskumruköy Mahallesi 5 Parselde kain Uskumru Caddesi için Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli ile belirlenen Arsa m2 birim değerlerinin iptali ve yeniden belirlenmesi talepli davada 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmış artış oranı 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği kanunen düzenlenmiştir. Düzenleme sonrasında Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli kanun ile birlikte yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda davada mahkemece karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmiştir. Sarıyer Belediyesi Başkanlığınca karar yargılama giderleri yönünden istinaf edilmiştir. Karar istinaf incelemesini beklemektedir.

6.6-İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/3096 E. 2026/1006 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : Sarıyer Belediyesi Başkanlığı

Konu : Kooperatifimizin maliki olduğu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Uskumruköy Mahallesi 634 Parselde kain Fethi Sekin Caddesi için Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli ile belirlenen Arsa m2 birim değerlerinin iptali ve yeniden belirlenmesi talepli davada 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmış artış oranı 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği kanunen düzenlenmiştir. Düzenleme sonrasında Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli kanun ile birlikte yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda davada mahkemece karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmiştir. Sarıyer Belediyesi Başkanlığınca karar yargılama giderleri yönünden istinaf edilmiştir. Karar istinaf incelemesini beklemektedir.

6.7-İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/3097 E. 2026/630 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi

Davalı : Sarıyer Belediyesi Başkanlığı

Konu : Kooperatifimizin maliki olduğu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Uskumruköy Mahallesi 1424 Parselde kain Erguvan Caddesi için Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli ile belirlenen Arsa m2 birim değerlerinin iptali ve yeniden belirlenmesi talepli davada 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmış artış oranı 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği kanunen düzenlenmiştir. Düzenleme sonrasında Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli kanun ile birlikte yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda davada

mahkemece karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmiştir. Sarıyer Belediyesi Başkanlığınca karar yargılama giderleri yönünden istinaf edilmiştir. Karar istinaf incelemesini beklemektedir.

6.8-İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/3098 E. 2026/577 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi
Davalı : Sarıyer Belediyesi Başkanlığı
Konu : Kooperatifimizin maliki olduğu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Uskumruköy Mahallesi 1426 Parselde kain Kardelen Caddesi için Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli ile belirlenen Arsa m2 birim değerlerinin iptali ve yeniden belirlenmesi talepli davada 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmış artış oranı 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği kanunen düzenlenmiştir. Düzenleme sonrasında Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli kanun ile birlikte yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda davada mahkemece karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmiştir. Sarıyer Belediyesi Başkanlığınca karar yargılama giderleri yönünden istinaf edilmiştir. Karar istinaf incelemesini beklemektedir.

6.9-İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2025/3099 E. 2026/578 K.

Davacı : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi
Davalı : Sarıyer Belediyesi Başkanlığı
Konu : Kooperatifimizin maliki olduğu İstanbul İli Sarıyer İlçesi Uskumruköy Mahallesi 1428 Parselde kain Çınar Sokak için Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli ile belirlenen Arsa m2 birim değerlerinin iptali ve yeniden belirlenmesi talepli davada 19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. maddesi ile Emlak Vergisi Kanununun geçici 23. maddesinde yapılan değişiklik ile 2026 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergilerinin sınırlandırılmış artış oranı 2026 yılına ait vergi değerinin 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği kanunen düzenlenmiştir. Düzenleme sonrasında Sarıyer Belediyesi Takdir Komisyonunun 20.05.2025 Tarih ve 2025 /35 Karar sayılı Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değeri Cetveli kanun ile birlikte yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda davada mahkemece karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmiştir. Sarıyer Belediyesi Başkanlığınca karar yargılama giderleri yönünden istinaf edilmiştir. Karar istinaf incelemesini beklemektedir.

7- 6292 VE 7394 SAYILI KANUNLAR UYARINCA TAŞINMAZIN İADESİ TALEBİ

Talep Eden : SS. Sarıyer Arıköy Site İşletme Kooperatifi
Muhatap : Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı
Konu : Zekeriyaköy Yerliköy Çiftliği 9 pafta 1434 parsel sayılı taşınmazın iade talebidir.

Kooperatifimiz İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Yerliköy Çiftliği 9 pafta 1434 parsel sayılı 4119.50 m2 yüzölçümlü taşınmazı 20.08.1992 tarihinde ifrazen iktisap etmiştir.Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2000/365 E. 2003/66 K. sayılı kararı ile orman niteliğinde olduğu gerekçesi ile taşınmazın tapu kaydının iptali ile Hazine adına tesciline karar verilmiştir. Karar derecattan geçerek kesinleşmiştir. 6292 sayılı Kanunun 6.a maddesi gereği süresi içerisinde idareye başvurulması halinde kanun kapsamındaki taşınmazın bedelsiz olarak önceki kayıt maliklerine iade edileceği hüküm altına alınmıştır. Yine 7394 sayılı Kanunun Geçici 1. maddesinin 5. Bendi başvuru süresi 31.12.2022 tarihine kadar uzatılmıştır İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Yerliköy Çiftliği 9 pafta 1434 parsel sayılı taşınmazın kooperatifimize iadesi için 6292 sayılı kanun kapsamında 16.12.2019 tarih ve 176465 kayıt numaralı

dilekçe ile iade başvurusunda bulunulmuştur. Yine 7394 sayılı kanun kapsamında idareye 26.04.2022 tarihinde 3268417 kayıt nolu IMP.2022/25 sayılı dilekçe ile iade başvurusunda bulunulmuştur.

İdare yukarıda İstanbul Kadastro Mahkemesinde rüyet olunan davaların sonucu beklenmeden iade isteminin değerlendirilemeyeceği görüşünde olup henüz bir işlem tesis etmemiştir. İade başvuruları tarafımızca takip edilmekte olup süreç halen devam etmektedir.

3) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyuruları,

<u>Davacı/şikayetçi</u>	<u>Konusu</u>	<u>Hazırlık numarası</u>
Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

Bu rapor, Kooperatifin 01.01.2025/31.12.2025 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

30/03/2026

**S.S SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
YÖNETİM KURULU**



Prof. Dr. Nedime Lerzan ÖZKALE
Yönetim Kurulu Başkanı


Hakan TURGUT
2.Başkan


Bahattin KİMİRAN
Muhasip Üye


Hamdi YİĞİN
Yönetim Kurulu Üyesi


Çetin DEMİRTAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi


Güler KIZILDERE
Yönetim Kurulu Üyesi


Faik GÜR
Yönetim Kurulu Üyesi

İŞLETME AYRINTILI BİLANÇO

S.S.SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

Tarih: 31.12.2025
Dönem: 2025

AKTİF (VARLIKLAR)

	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
I- DÖNEN VARLIKLAR	2.481.357,08	2.381.037,09	I- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	715.798,60
A-HAZIR DEĞERLER	29.544,81	40.154,14	B-TİCARİ BORÇLAR	8.460,00
3-BANKALAR	29.544,81	40.154,14	1-SATICILAR	8.460,00
B-MENKUL KIYMETLER	2.129.995,06	1.803.916,84	C-DİĞER BORÇLAR	169.791,79
4-DİĞER MENKUL KIYMETLER	2.129.995,06	1.803.916,84	1-ORTAKLARA BORÇLAR	169.791,79
C-TİCARİ ALACAKLAR	2.600,00	2.600,00	4-PERSONELE BORÇLAR	
5-VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	2.600,00	2.600,00	5-DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	
D-DİĞER ALACAKLAR	271.967,21	534.366,11	D-ALINAN AVANSLAR	262.344,15
1-ORTAKLARDAN ALACAKLAR	268.414,43	530.813,33	1-ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	16.400,00
5-DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	3.552,78	3.552,78	2-ALINAN DİĞER AVANSLAR	245.944,15
7-ŞÜPHELİ DİĞER ALACAKLAR	1.752.993,08	2.128.899,58	F-ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	43.605,46
8-ŞÜPHELİ DİĞER ALACAKLAR KARŞILIĞI (-)	1.752.993,08	2.128.899,58	1-ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	16.044,39
E-STOKLAR	47.250,00		2-ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	27.561,07
7-VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI	47.250,00		H-GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHAKKUKLARI (-)	1.200.000,00
G-GELECEK AYLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI			2-GİDER TAHAKKUKLARI	1.200.000,00
2-GELİR TAHAKKUKLARI			II- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	3.351.966,68
H-DİĞER DÖNEN VARLIKLAR			C-DİĞER BORÇLAR	2.151.966,68
2-İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ			1-ORTAKLARA BORÇLAR	2.140.000,00
5-İŞ AVANSLARI			4-DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	11.966,68
6-PERSONEL AVANSLARI			E-BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	1.200.000,00
II- DURAN VARLIKLAR	989.511,48	3.104.985,92	1-KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI	1.200.000,00
D-MADDİ DURAN VARLIKLAR	989.511,48	3.104.985,92	III- ÖZ KAYNAKLAR	834.700,48
1-ARAZİ VE ARSALAR	350.002,00	350.002,00	A-ÖDENMİŞ SERMAYE	105.953,00
3-BİNALAR	2,00	2,00	1-SERMAYE	107.000,00
5-TAŞITLAR	295.772,38	2.715.182,11	2-ÖDENMEMİŞ SERMAYE (-)	1.047,00
6-DEMİRBAŞLAR	241.981,76	554.981,76	B-SERMAYE YEDEKLERİ	
8-BİRİKİMİŞ AMORTİSMANLAR (-)		515.181,95	8-DİĞER SERMAYE YEDEKLERİ	
9-YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR	101.753,34		C-KAR YEDEKLERİ	350.004,00
			5-ÖZEL FONLAR	350.004,00
			D-GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	538.326,99
			1-GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	538.326,99
			E-GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI (-)	1.516.129,06
			1-GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	1.516.129,06
			F-DÖNEM NET KARI (ZARARI)	1.356.545,55
			1-DÖNEM NET KARI	1.356.545,55
AKTİF TOPLAM	3.470.868,56	5.486.023,01	PASİF TOPLAM	3.470.868,56

Prof. Dr. Nedime Lezhan ÖZKALE
Yönetim Kurulu Başkanı

Hakan TURGUT
2. Başkan

Bahattin KİMİRAN
Muhasip Üye

Hamdi YİĞİN
Yönetim Kurulu Üyesi

Çetin DEMİRTAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Güler KIZILDERE
Yönetim Kurulu Üyesi

Faik GÜR
Yönetim Kurulu Üyesi

**S.S.SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ 31.12.2025 TARİHLİ
BİLANÇO DİPNOTLARI**

AKTİF HESAPLAR

I.DÖNEN VARLIKLAR

A- HAZIR DEĞERLER

Bankalar Hesabı :

Bu hesapta görülen **40.154,14 TL**'sının dağılımı şöyledir.

a) Mevduat Hesabı (TL)		32.676,70
b) Döviz Hesapları (USD) KUR 35.2803	1,63 \$	69,83
c) Döviz Hesabı (EURO) KUR 36.7362	147,31 €	7.407,61
	TOPLAM	40.154,14

B-MENKUL KIYMETLER

a)Banka Likit Fonlar

TOPLAM 1.803.916,84

1.803.916,84

C- TİCARİ ALACAKLAR

Verilen Depozito ve Tem.

BEDAŞ-SSK vs. verilen depozito ve teminatlardır.

2.600,00

D- DİĞER ALACAKLAR

534.366,11

Ortaklardan Alacaklar :

2025 Sonu Faiz den Borçlu Ortaklar

40.832,48

2025 Sonu Aidat dan Borçlu Ortaklar

432.263,41

Ön Ödemeli Gaz Hesabından Borçlu Ortaklar

57.717,44

TOPLAM

530.813,33

Diğer Çeşitli Alacaklar :

İskan Harçları Hisar Vergi Dairesi

3.552,78

TOPLAM

3.552,78

Şüpheli Diğer Alacaklar :

2.128.899,58

Z.köy Altyapı 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ

2.128.899,58

Erkani Keyman	Dosya 2008/14231	132.821,67
Hayriye Çelik	Dosya 2008/14214	66.239,45
Gülnur Küçükenez	Dosya 2008/14213	132.821,67
Gülnur Küçükenez	Dosya 2008/14213	132.821,67
Şadi Yüce	Dosya 2008/14203	132.821,67
Süleyman Altunay	Dosya 2008/14212	68.553,12
Oya Balkırcı	Dosya 2008/14228	132.821,67
Aslı Doğrusöz	Dosya 2008/14210	132.821,67
Canan&Nedim Durukan	Dosya 2008/14206	132.821,67
Birgül Açıkalın	Dosya 2008/14207	132.821,67
İrem Uğurlu	Dosya 2008/14223	132.821,67
Dilek Ölmez	Dosya 2008/14238	145.675,38
Çınarkent	Dosya 2013/5794	343.365,44
Harun Erdoğan	Dosya 2013/14846	25.707,42
Asuman Aytekin	Dosya 2013/14877	12.853,71
Bahriye Şükür	Dosya 2013/14878	43.213,75
Ahmet Parlar	Dosya 2013/14879	145.675,38
Feyyaz Piroğlu	Dosya 2013/14880	82.220,90

II-DURAN VARLIKLAR

MADDİ DURAN VARLIKLAR

A.ARAZİ VE ARSALAR

Bu kalemdede görünen **350.000 TL** 5 Nolu Parsel 2 tl ise Diğer Arsalarımızın İz Bedelidir.

5 Nolu Parsel

Diğer Arsa İz Bedeli

350.000,00

2,00

350.002,00

B.TESİS VE BİNALAR

Sosyal Tesis 702/703

Alışveriş Merkezi 628/629

1,00

1,00

2,00

C.TAŞITLAR

2.715.182,11

Geçmiş Yıl Taşıtları

295.772,38

Fiat Doblo (site ring aracı)

1.000.000,00

SsangYong Musso Grand Kamyonet

1.419.409,73

D.DEMİRBAŞLAR

554.981,76

Geçmiş Yıl Demirbaşları

241.981,76

Dal Öğütme Makinesi

313.000,00

E.AMORTİSMANLAR

515.181,95

Fiat Doblo (site ring aracı)

200.000,00

SsangYong Musso Grand Kamyonet

283.881,95

Dal Öğütme Makinesi

31.300,00

*** 2025 YILI GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

5.305.124,97

*** 2025 YILI GENEL YÖNETİM KDV**

120.628,17

2025 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ ANA KALEMLERİNİN DÖKÜMÜ

Personel Giderleri (Vergi SSK Set Kart Kıdem Dahil)

2.770.720,12

Dava, İcra, Avukatlık

234.512,59

Genel Kurul Giderleri

290.679,78

Emlak Vergisi

939.115,00

Bakım Onarım, Sigorta, Resim harç ve Diğer Vergi Giderleri

124.142,60

Telefon, Sms, İnternet Giderleri

24.356,73

Posta, Haberleşme Gideri

15.346,00

İstanbul Ticaret Odası

3.523,10

Serbest Mali Müşavirlik Gideri

30.000,00

Temsil Ağırlama

8.774,04

Diğer Giderler (Gayrimenkul Değ., İş Güvenliği, Kooperatif Eğitimi, Nalbur)

126.807,44

Kırtasiye, Özalit, K.Demirbaş Giderleri

1.529,18

Banka Giderleri

28.013,06

Kira Giderleri (Orman Bölge Md.Su Deposu Yeri)

31.089,94

Bilgisayar Program Destek

22.931,84

Damga Vergisi, Noter ve Ulaşım Giderleri

36.648,26

Amortisman Gideri

515.181,95

Konusu Kalmayan Yatırım Gideri

101.753,34

TOPLAM**5.305.124,97****2025 YILI GENEL YÖNETİM KDV**

120.628,17

TOPLAM**5.425.753,14**

PASİF HESAPLAR

I- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR

A-TİCARİ BORÇLAR

1)Set kurumsal hizmetler

13.160,00

13.160,00

B-DİĞER BORÇLAR

1)Aidattan Alacaklı Ortaklar

166.009,67

166.009,67

C- ALINAN AVANSLAR

1) İskân İşlemleri İçin Ortaklardan Alınan Avans

16.400,00

16.400,00

D- ALINAN DİĞER AVANSLAR

1) Arıköy Site Yönetimi (Taşıt Avansı)

1.245.944,35

1.245.944,35

B-ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Aralık/2025 de tahakkuk eden ve Ocak/2026 de ödenen Vergi ve Sosyal Güvenlik Kesintilerinin takip edildiği hesap.

1) Ödenecek Gelir Vergisi ve Damga Vergisi

42.985,32

2) Ödenecek SSK

62.487,66

105.472,98

C-GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHAKKUKLARI (-)

1)2025 Kıdem Tazminatı Gider Tahakkuku

704.702,19

704.702,19

II- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR

A- DİĞER BORÇLAR

1- Ortaklara Borçlar

Mahiyeti Belli Olmayan Tahsilatlarımız

11.966,68

İmar barışı

2.140.000,00

2.151.966,68

B-BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI

1)2025 Kıdem Tazminatı Karşılığı

704.702,19

704.702,19

III ÖZKAYNAKLAR

A- ÖDENMİŞ SERMAYE

1) Sermaye Taahhüdü

107.000,00

2) Ödenmemiş Sermaye

-1.047,00

105.953,00

B- KÂR YEDEKLERİ

350.004,00

1- ÖZEL FONLAR

a) SABİT KIYMETLER İÇİN AYRILAN FON

350.004,00

Sosyal Tesis

1,00

Alışveriş Merkezi

1,00

Arsalar

350.002,00

C-GEÇMİŞ YIL KARLARI

2023 Yılı Gelir Gider Farkı

1.894.872,54

2024 Yılı Gelir Gider Farkı

538.326,99

1.356.545,55

D-GEÇMİŞ YIL ZARARLARI

1.516.129,06

Geçmiş Yıllar Gider Farkları

*2018 yılı gider farkı

1.245.454,59

*2019 yılı gider farkı

24.870,05

*2020 yılı gider farkı

229.872,06

*2021 yılı gider farkı

15.932,36

E-DÖNEM NET KARI (ZARARI)


Dönem Net Karı

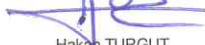
952.368,85

952.368,85

S.S SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
01.01.2025- 31.12.2025 YILI AYRINTILI GELİR TABLOSU

GELİR TABLOSU	2024 YILI	2025 YILI
A- BRÜT SATIŞLAR	3.317.000,00	5.457.000,00
1- YURTIÇI SATIŞLAR 2- YURTDIŞI SATIŞLAR 3- DİĞER GELİRLER (AİDAT)	3.317.000,00	5.457.000,00
B- SATIŞ İNDİRLİMLERİ (-)	0,00	0,00
1- SATIŞTAN İADELER (-) 2- SATIŞ İSKONTOLARI (-) 3- DİĞER İNDİRLİMLER (-)		
C- NET SATIŞLAR	3.317.000,00	5.457.000,00
D- SATIŞLARIN MALİYETİ		
1- SATILAN MAMULLER MALİYETİ (-) 2- SATILAN TİCARİ MALLARIN MALİYETİ (-) 3- SATILAN HİZMET MALİYETİ (-) (Antepe Arısı) 4- DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ (-)		
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	3.317.000,00	5.457.000,00
E- FAALİYET GİDERLERİ (-)	2.754.094,91	5.425.753,14
1- ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-) 2- PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-) 3- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)	2.754.094,91	5.425.753,14
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	562.905,09	952.369,25
F- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VEYA KARLAR	703.939,88	921.122,39
1- İŞTİRAKLERDEN TEMETTÜ GELİRLERİ 2- BAĞLI ORTAKLIKLARDAN TEMETTÜ GELİRLERİ 3- FAİZ GELİRLERİ 4- KOMİSYON GELİRLERİ 5- KONUSU OLMAYAN KARŞILIKLAR 6- MENKUL KIYMET SATIŞ KARLARI 7- KAMBIYO KARLARI 8- REESKONT FAİZ GELİRLERİ 9- FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARLAR	660.172,87 13.093,49 30.673,52	869.605,98 13.530,09 37.986,32
G- DİĞER FAALİYETLERDEN GİDER VE ZARARLAR (-)	0,00	0,00
1- KOMİSYON GİDERLERİ 2- KARŞILIK GİDERLERİ 3- MENKUL KIYMET SATIŞ ZARARLARI 4- KAMBIYO ZARARLARI 5- REESKONT FAİZ GİDERLERİ 6- DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR		
H- FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	0,00	0,00
1- KISA VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-) 2- UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)		
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	1.266.844,97	952.369,25
I- OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	89.810,94	
1- ÖNCEKİ DÖNEM GELİR VE KARLARI 2- DİĞER OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR	89.810,94	
J- OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	110,36	0,40
1- ÇALIŞMAYAN KISIM GİDER VE ZARARLARI (-) 2- ÖNCEKİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI (-) 3- DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	110,36	0,40
OLAĞANDIŞI KAR VEYA ZARAR	89.700,58	0,00
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	1.356.545,55	952.368,85
K- DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIGI (-)		
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	1.356.545,55	952.368,85


Prof. Dr. Nedime Lerzan ÖZKALE
Yönetim Kurulu Başkanı


YÖNETİM KURULU
Hakan TURGUT
2. Başkan


Bahattin KIMIRAN
Muhasip Üyesi


Hamdi YİĞİN
Yönetim Kurulu Üyesi


Çetin DEMİRTAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi


Güler KIZILDERE
Yönetim Kurulu Üyesi


Faik GÜR
Yönetim Kurulu Üyesi

SINIRLI SORUMLU SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

DENETİM KURULU RAPORU

DÖNEM : 01.01.2025 – 31.12.2025

SINIRLI SORUMLU SARIYER ARIKÖY SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

2025 YILI GENEL KURULU'NA İLİŞKİN

DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 19/04/2026

İncelemenin ait olduğu Dönem : 01.01.2025 – 31.12.2025

Rapor Düzenleme Tarihi :30.03.2026

Raporun Yönetim Kuruluna teslim tarihi: 30.03.2026

I- KURULUŞ İŞLEMLERİ

(Bu bölüm 1. Genel Kurul için doldurulacaktır.)

- 1) Kuruluş işlem ve harcamalarından usulsüzlük : **OLMAMIŞTIR.**
- 2) Kooperatif unvanında kamu kurum ve kuruluşunun ismine yer verilip verilmediği: **VERİLMEMİŞTİR.**

II. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ

1. Yönetim Kurulu üyeleri üyelik şartlarını: **TAŞIMAKTADIRLAR.**
2. İnceleme dönemimiz içerisinde Yönetim Kurulu toplantı çoğunluğunu: **KORUMUŞTUR.**
3. Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında dava açılmışsa son durumu açıkla: **AÇILMAMIŞTIR.**

<u>Davacı</u>	<u>Dava Konusu</u>	<u>Mahkemesi</u>	<u>Dosya No</u>
---------------	--------------------	------------------	-----------------

- | | | | |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |
|---|---|---|---|
4. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulca tespit edilen ödemelerin dışında veya belirlenen tutarların üzerinde bir ödeme **YAPILMAMIŞTIR.**

5. Gayrimenkul alım ve satımında yapılan imalat ve inşaat işlerinde Genel Kurul kararlarına **UYULMUŞTUR.**

6. Yönetim Kurulu üyeleri ile kooperatif çalışanlarının kooperatifle, yaptığı işin konusuna giren bir ticari muamele **OLMAMIŞTIR.**

7. Yapı kooperatiflerinde, genel kurulca alınması kararlaştırılan gayrimenkullerin alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının, yönetim kurulunca tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi **YAPILMAMIŞTIR.**

8. Defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde bir zorluk **YAŞANMAMIŞTIR.**

9. Yönetim Kurulu Çalışma Raporu gerçek durumu eksiksiz ve hatasız olarak **YANSITMAKTADIR.**

10. Müdür ve Kooperatif çalışanlarına ödenen ücretlere dair SSK primleri tam ve zamanında **YATIRILMAKTADIR.**

III- ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi Ana sözleşmeye uygun **DÜZENLENMİŞTİR.**
2. Ortaklıktan ayrılanlar ile yeni ortakların Yönetim Kurulu kararları **ALINMIŞTIR.**
3. a) Genel Kurul Ortaklar Listesi Ortaklar Defteri kayıtlarına **UYGUNDUR.**

- b) Oy kullanma hakkı olmayan ortaklar listelerinde **YER ALMAMIŞTIR.**
c) Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortaklar listelerde **YER ALMAMIŞTIR.**
d) Üç ay öncesinden ortak olmayanlar ortaklar listesinde **YER ALMAMIŞTIR.**
4. Genel Kurulca kararlaştırılan ortak sayısının üzerinde ortak **KAYDEDİLMEMİŞTİR.**
5. a) Usule aykırı ortak ihraç **EDİLMEMİŞTİR.**
b) Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak **ALINMAMIŞTIR.**
6. Kooperatif ortakları tarafından denetim kuruluna Kooperatif Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları hakkında intikal ettirilen şikayetler **YOKTUR.**
7. Yönetim kurulu, ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine uygun **DAVRANMIŞTIR.**

IV- TÜRK TİCARET KANUNU GEREĞİ TUTULMASI ZORUNLU OLAN DEFTER VE BELGELER

1. Defter Adı:

Noter Tasdiki

(Açılış)

(Kapanış) Kayıtlara

Var/Yok

Tarih No

Tarih No Uygundur

1. Yevmiye Defteri 26.12.2024/19716 Beşiktaş 5. Noterliği /25.06.2025/14613 Bey.36.Not.
2. Envanter Defteri 26.12.2024/19718 Beşiktaş 5. Noterliği
3. Defteri Kebir 26.12.2024/19717 Beşiktaş 5. Noterliği
4. Yönetim Kurul Kar.Def.30.01.2025/01363 Sarıyer 2. Noter /13.01.2026/00742 Bey.36. No.
5. Genel Kurul Karar Def. 08.11.2021/18489 Beşiktaş 5. Noterliği
6. Ortak Kayıt Defteri 08.11.2021/18488 Beşiktaş 5. Noterliği
7. Denetim Kurulu Karar Def. 09.03.2022/4463 Beşiktaş 5. Noterliği

Envanter defterine bilançolar **İŞLENMİŞTİR.**

2. Defter ve belgeler 10 yıl süreyle **SAKLANMAKTADIR.**
3. Tahsilat ve ödemelerin tümü kanunen geçerli belgelere **DAYANMAKTADIR.**

V- BİLANÇO, GELİR GİDER FARKI HESABI VE MALİ DURUM

1. Bilanço ve Gelir/Gider Tablosu, kayıtlara ve muhasebe standartları ve ilkelerine **UYGUNDUR.**

2. Bir önceki yıla ait Tahmini Bütçe ile gerçekleşen bilanço **UYUMLUDUR.**

3. Hazır Değerler

Tutar

1. Bankalar

40.154.14 TL

4. Menkul Kıymetler

Tutar

1. Diğer Menkul Kıymetler

1.803.916,84 TL

Bu hesaplardaki tutarların sayımı yapılmış olup fiilen **BULUNDUĞU** tespit edilmiştir.

5. **Kooperatif Alacakları**

Alacağın Türü

Borçlu Adı

Tutarı

Nedeni

Tahsil Tarihi

1. Ortaklardan Alacaklar	530.813,33 TL	Aidat, Faiz ve Diğer
2. Diğer Çeşitli Alacaklar	3.552,78 TL	Zekeriyaköy Alt yapı ve SSK
3. Şüpheli Alacaklar	2.128.899,58 TL	Zekeriyaköy Altyapı 8.İcra Md.
<i>Erkani Keyman</i>	<i>Dosya 2008/14231</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Hayriye Çelik</i>	<i>Dosya 2008/14214</i>	<i>66.239,45</i>
<i>Gülnur Küçükenez</i>	<i>Dosya 2008/14213</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Gülnur Küçükenez</i>	<i>Dosya 2008/14213</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Şadi Yücel</i>	<i>Dosya 2008/14203</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Süleyman Altunay</i>	<i>Dosya 2008/14212</i>	<i>68.553,12</i>
<i>Oya Balkırcılıç</i>	<i>Dosya 2008/14228</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Aslı Doğrusöz</i>	<i>Dosya 2008/14210</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Canan&Nedim Durukan</i>	<i>Dosya 2008/14206</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Birgül Açıklm</i>	<i>Dosya 2008/14207</i>	<i>132.821,67</i>
<i>İrem Uğurlu</i>	<i>Dosya 2008/14223</i>	<i>132.821,67</i>
<i>Dilek Ölmez</i>	<i>Dosya 2008/14238</i>	<i>145.675,38</i>
<i>Çınarkent</i>	<i>Dosya 2013/5794</i>	<i>343.365,44</i>
<i>Harun Erdoğan</i>	<i>Dosya 2013/14846</i>	<i>25.707,42</i>
<i>Asuman Aytekin</i>	<i>Dosya 2013/14877</i>	<i>12.853,71</i>
<i>Bahriye Şükür</i>	<i>Dosya 2013/14878</i>	<i>43.213,75</i>
<i>Ahmet Parlar</i>	<i>Dosya 2013/14879</i>	<i>145.675,38</i>
<i>Feyyaz Piroğlu</i>	<i>Dosya 2013/14880</i>	<i>82.220,90</i>

6. Avanslar	Verildiği	Tutar	Kap. Tarihi
<u>Avans Verilen Kişi</u>	<u>Konusu</u>	<u>Tarih</u>	<u>Tutar</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar – Bedaş'a verilen teminat			2.600,00 TL

7. Kooperatif Borçlarının Dökümü

<u>Borcun Konusu</u>	<u>Alacaklısı</u>	<u>Tutar</u>	<u>Ödenen</u>	<u>Bakiye</u>
Satıcılar	Set Kart	13.160 TL		
Ortaklara Borçlar	Alınan Aidat Av.	166.009,67 TL		
Alınan Sipariş Av.	İskan Av.	16.400,00 TL		
Alınan Diğer Av.	Site Taşıt Av.	1.245.944,35 TL		
Ödenecek Vergi Ve Fon		42.985,32 TL		
Ödenecek Sos.Güv.Kes		62.487,66 TL		
Gider Tahakkukları		704.702,19 TL		
Ortaklara Borçlar İmar Barışı		2.140.000,00 TL		
Diğer Çeş.Borç	Mahiyeti Bel.Olm.	11.966,68 TL		
Kıdem Tazminatı Karş		704.702,19 TL		

8. Ortaklardan

<u>Toplam Alacak Miktarı</u>	<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
6.377.921,34 TL	5.904.825,45 TL	473.095,89 TL
57.717,44 TL	-	57.717,44 TL

9. 1. Kooperatifin Ödediği Faiz

<u>Kurum</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Ödenen</u>	<u>Bakiye</u>
YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.

2. Kooperatifin Ödediği Gecikme Cezası

<u>Kurum</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Ödenen</u>	<u>Bakiye</u>
YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.

10. Genel Yönetim Giderlerinin usulüne uygun, Kooperatifin iş hacmiyle uyumlu olup olmadığı: **UYUMLUDUR.**

11. İlgili faaliyet döneminde **952.368,85 TL** olumlu gelir gider farkı oluşmuştur. Bu fark 1163 Kooperatifler Kanunu ve kooperatif ana sözleşmesi hükmünce kar yedekleri hesabında toplanmıştır.

12. Mali duruma ilişkin genel değerlendirme:

-Kooperatifin 31.12.2025 tarihli bilançosu ile 01.01.2025-31.12.2025 faaliyet dönemine ait gelir tablosu, kayıtlara ve muhasebe standartları ve ilkelerine uygundur.

- Kooperatifin 15.06.2025 tarihinde yapılan son genel kurulunda kabul edilen bütçede belirtilen kalemler ile bilançoda ve gelir tablosunda görünen kalemler birbirleri ile uyumludur.

-Genel yönetim giderleri usule uygun olup, kooperatifin iç hacmiyle uyumludur.

VI- ARSA ALIMI VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI

1. a) Alınan arsanın Genel Kurul kararlarına ve kooperatif amaçlarına uygun olup olmadığı: 2025 yılında herhangi bir arsa alımı **YAPILMAMIŞTIR.**

b) Arsanın Alım Bedeli Yapılan Ödeme Tutarı Bakiye Borç

2. a) Projelerin ilgili Belediyece onay tarihi: 2025 yılında belediyeye herhangi bir proje başvurusu **YAPILMAMIŞTIR.**

b) Yapı Ruhsatının Tarih ve Numarası: 2025 yılında belediyeye herhangi bir yapı ruhsatı başvurusu **YAPILMAMIŞTIR.**

3. (Teknik) Yapılan sözleşmeler kooperatif menfaatlerine, ihale sonucuna veya piyasa koşullarına uygundur/ uygun değildir. 2025 yılında Herhangi bir sözleşme **YAPILMAMIŞTIR.**

4. Yükleniciye yapılan Ödemeler: 2025 yılında yükleniciye herhangi bir ödeme **YAPILMAMIŞTIR.**

<u>Ödeme Tarihi</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Avans/Hakediş</u>
---------------------	---------------	----------------------

Yükleniciye yapılan ödemeler sözleşmeye uygundur/ uygun değildir. **ÖDEME YAPILMAMIŞTIR.**

5. (Teknik) hak ediş raporları uygundur/ uygun değildir. **HAKEDİŞ RAPORU YOKTUR.**
6. (Teknik) İnşaat, projeye ve ruhsata uygundur / uygun değildir. **İNŞAAT YAPILMAMIŞTIR.**
7. İmalatın iş planlarına uygun olup olmadığı uygun değilse aksaklığın nedenleri : **İMALAT YAPILMAMIŞTIR.**

8. a) Yapılan Müşterek Altyapının

<u>Cinsi</u>	<u>Miktarı</u>	<u>Tutarı</u>
YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.

- b) Yapılan Arsa Tahsisi : **YOKTUR.**

<u>Tahsis Yapılan Birlik veya Koop.</u>	<u>Tahsisin Mik.(m2)</u>	<u>Tutarı</u>	<u>Tahsil Edilen</u>	<u>Bakiye</u>
YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.	YOKTUR.

VII- AÇIKLAMALAR :

1. Kur'a Çalışması : **YOKTUR.**
2. Tapu işlemleri : **YOKTUR.**
3. Tasfiye Çalışması : **YOKTUR.**
4. Gerekli Görülen Diğer Hususlar : **YOKTUR.**

5. İncelemeler sırasında eksiklik ve kanuna aykırılık tespit edilmiş ise yapılacak işlem:

YOKTUR.

SONUC :

Kooperatifin işlem ve hesaplarının incelenmesi sonucunda, ibra ile ilgili olarak varılan kanaat **OLUMLUDUR.**

RAPORU HAZIRLAYAN DENETİM KURULU

Celal YEGEK

Mali Müşavir



Bican ÇİL TEPE

Mali Müşavir



Songül YILMAZSOY

Emekli Bankacı



2026 YILI TAHMİNİ BÜTÇE UYGULAMALARI

1- Bu maddeler 01.01.2026 / 31.12.2026 tahmini bütçe dönemini kapsamaktadır.

2- Yönetim Kurulu;

- a) Gelir Gider Bütçesini uygulamaya ve bu konuda karar almaya,
- b) Bütçede gösterilen gelirler dışında, sonradan sağlanacak ortak katılım paylarını, kredileri ve diğer gelirleri, ilgili bölümlere aktararak uygulamaya,
- c) Bütçenin fasılları (bölümleri) arasında aktarma, azaltma, arttırma ve değişiklik yapmaya, bütçeye yeni bölüm ve miktar eklemeye,
- d) Genel Kurulda belirlenen ödemelerin aylık veya ara taksitlerle ortaklardan tahsil etmeye,
- e) Genel Kurula sunulan 2026 yılına ait Gelir /Gider Bütçesini alınan kararlar doğrultusunda uygulamaya,
- f) Genel Kurulun direktifleri doğrultusunda önerilen 2026 yılı Gelir / Gider Bütçesinin revize etmeye yetkilidir.

3- Taşınmazların ortaklar adına tescili-tahsisi ve tapuların alınması, ferdileşme işlemlerinin yapılması için gerekli ödemelerin yapılması konusunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesine,

4- 01.05.2026/31.12.2026 tarihleri arasında aylık (750 TL) aidat alınmasına,

5- Personelin (Koordinatör, Danışman, Uzman, Müdür, Şantiye Şefi vb) görev ve sıfatları ile ücretleri, sosyal haklarının Yönetim Kurulunca belirlenmesine,

6- Ücretler net olup, tüm vergi, harç, prim ve fon kesintileri ile diğer yasal yükümlülükler kooperatife aittir.

7- Yönetim kurulu başkan ve üyelerine kooperatif faaliyetleri nedeni ile açılan ve yönetim kurulu üyeleri tarafından yürütülen karşı davaların avukat ücretleri ve mahkeme giderlerinin kooperatif tarafından karşılanmasına,

8- Yönetim Kurulu kooperatifimizin sorunlarına katkıda bulunan hükmi şahıslar ile dernek, vakıf ve kuruluşlara yardım ve destek bulunmaya karar verebilir.

9- Bu Bütçe Yönetim Kurulununun 28/03/2026 tarih ve 11 sayılı Kararı ile kabul edilerek Genel Kurulun onayına sunulmuştur.

GİDERLERÖNGÖRÜLENGERÇEKLEŞEN%

	9.623.398,08	9.829.408,70	102%
A- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	5.787.230	5.425.753	94%
Yönetim Denetim Kur.huzur hakları	0	0	0%
Kıdem tazminatı karşılığı	1.200.000	495.298	41%
Emlak Vergisi	940.000	939.115	100%
Personel Maaş Yasal Yükümlülükler	1.950.000	2.275.422	117%
Dava İcra Avukat Gid.	400.000	234.513	59%
Genel Kurul Gid.	230.000	290.680	126%
Telefon ve posta haberleşme giderleri	37.000	24.592	66%
Kira Giderleri	30.000	31.090	104%
Noter,Damga Ver.,Diğer vergi, Bakım Onarım ve Ulaşım	90.000	160.791	179%
Kırtasiye Fotokopi Demirbaş Giderleri	8.000	1.529	19%
İstanbul Ticaret Odası	12.000	3.523	29%
Banka Masrafları ve Diğer giderler	190.000	169.931	89%
Bağış yardım Temsil ve Ağırlama Gideri	25.000	8.774	35%
SMM Gideri	35.000	30.000	86%
Bilgisayar Programı Bakım Destek	15.000	22.932	153%
Kdv giderleri	125.000	120.628	97%
Yuvarlamalar ve Donuk Hesap Kapanışı	230	0	0%
Amortisman Gideri	500.000	515.182	97%
Konusu Kalmayan Yatırım Gideri	0	101.753	0%
	2024 yılı devir	2025 yılı devir	
B- DEVREDEN BORÇLAR	3.836.168,08	4.403.655,87	115%
Satıcılar	8.460	13.160	
Ortaklara Borçlar	169.792	166.010	
Alınan Depozito.ve Teminatlar	16.400	16.400	
Muhtasar, SSK borçları	43.605	105.473	
Diğer Çeşitli Borçlar	11.967	11.967	
İmar Barışı Ortaklara Borçlar	2.140.000	2.140.000	
Kıdem tazminatı karşılığı	1.200.000	704.702	
Site Yönetimi Araç	245.944	1.245.944	

GELİRLERÖNGÖRÜLEN GERÇEKLEŞEN

8.640.258,18

6.378.122,39

A- ORTAKLARDAN ALINACAK KATILIM PAYLARI		5.725.414,43	5.457.000,00
a- 2025 Aidat Gelirleri	5.457.000,00		-
b- Ortaklardan Alacaklar (2024 yılı devri)	268.414,43		-
B- DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR		3.552,78	
C- KONUT VE ARSA DEĞERLENDİRME		2.181.290,97	-
D-FAİZ VE DİĞER GELİRLERİ		730.000,00	921.122,39



S.S.SARIYER ARIKÖY SITE İŞLETME KOOPERATİFİ

PK.11 SARIYER/İSTANBUL, TEL: 0212/203 04 04 (7 HAT)Pbx, FAX:0212/203 04 11-12 TİC.SİC.128202/75448

Sayı : 5

14/03/2026

GENEL KURUL'A ÇAĞRI

Sayın Ortağımız,

Kooperatifimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıdaki gündemi görüşmek üzere, **19 Nisan 2026 Pazar günü saat 11.00'de, Boğaziçi Üniversitesi Sarıtepe Kampüsü Necmettin Tanyolaç Salonu'nda** yapılacaktır.

Bu toplantıda çoğunluk temin edilemediği takdirde, toplantı aynı gündemi görüşmek üzere, **03 Mayıs 2026 Pazar günü, Saat 11.00'de** aynı mekanda tekrarlanacaktır.

Ortaklarımızın bu toplantıya katılmalarını, mazereti nedeni ile toplantıya katılamayacakların kendilerini vekâleten temsil ettirmelerini rica ederiz.

Saygılarımızla



Prof. Dr. Nedime Lerzan ÖZKALE
Yönetim Kurulu Başkanı

TOPLANTI GÜNDEMİ

- 1- Yoklama, açılış ve saygı duruşu.
- 2- Başkanlık divanının seçimi ve tutanakları imzalama yetkisi verilmesi.
- 3- 2025 yılına ait çalışma raporunun, bilanço ve gelir-gider farkı hesapları ile denetim kurulu raporlarının okunması, görüşülmesi ve ayrı ayrı onaylanması.
- 4- Yönetim ve Denetim kurullarının ayrı ayrı aklanması.
- 5- Yönetim kurulu yedek üyeliklerinden ayrılan üyelerin onaylanması.
- 6- 7339 Sayılı Kooperatifler Kanunu ve 1163 Sayılı Kooperatifler Kanununa eklenen geçici 9. madde gereği kooperatif ana sözleşmesinin bu kanun hükümlerine intibak ettirilmesinin onaylanması.
- 7- Sarıyer Zekeriyaköy'de 4 pafta 1434 parselde Orman İdaresi ile süren davada mahkeme kararına istinaden her türlü ifraz, tevhit, tahsis yapmaya mahkeme kararına göre kooperatife kalacak yerleri kabul etmeye bununla ilgili tapu, kadastro, belediye ve bunun gibi kurumlarda her türlü işlemi yapmaya yönetim kuruluna yetki verilmesi.
- 8- Kooperatif ve Toplu Yapı hizmetinde kullanılmak üzere taşit alınması konusunun görüşülmesi.
- 9- 2026 yılı tahmini bütçe ve çalışma programı ile ödeme planının görüşülmesi ve kabulü.
- 10- Gecikme faiz oranının görüşülmesi ve kabulü.
- 11- Dilek temenniler ve kapanış.

ÖNEMLİ NOTLAR

- a) Ortaklarımız Genel Kurul Toplantı Salonuna Aynı Gün Saat 10.00'dan İtibaren, Kimlik Göstererek ve Toplantı Salonu Girişinde Bulunan Hazirun Cetvelini İmzalayarak Alınacaktır.
 - b) Olağan Genel Kurul Toplantısı'na Mazereti Nedeniyle Katılamayacak Ortak, Yazı ile İzin Vermek Suretiyle, Diğer Bir Ortağa Veya Eş Ve Birinci Derece Akrabasını, (Çocuğu, Annesi, Babası, Eşinin Annesi ve Babası) Temsilci Tayin Edilebilir. (Ana-S-25)
 - c) Ortak Sayısı 1000'i geçtiğinden her ortak en çok 9 olmak üzere birden fazla ortağı temsil edebilir.
 - d) 5983 Sayılı Kanun gereği kooperatiflerin organ seçimlerinde her ortak, en fazla bir ortağı temsilen oy kullanabilir.
- NOT:** Genellikle Olağan Genel Kurulumuzun İlk Toplantısında Çoğunluk Sağlanmaktadır.