

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

2022 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORU

A. GENEL BİLGİLER

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

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

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

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

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

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

- - - -

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

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

9) Kesin Maliyet : Yapılacak

-Şerefiye Tespiti : Yapıldı

-Kur'a Çekimi : Yapıldı

E) HUKUKİ FAALİYETLER :

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

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

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

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

17/03/2023

Yönetim Kurulu Başkanı

Osman ADMIŞ

Yön. Kurulu Üyesi

Ayhan AKBULUT

Yön. Kurulu Üyesi

Osman Nuri ÇINAR

Yön. Kurulu Üyesi
İbrahim GÖKGÖZ

Yön. Kurulu Üyesi
Ali SELMAN

13-İkili Koltuk	710,00	1
14-Tekli Koltuk	680,00	1
15-Abri Masa	720,00	1
16-Abri Dolap	1.260,00	1
17-Abri Etajer	660,00	1
18-Abri Sehpa	280,00	1
19-Şef Koltuk	540,00	1
20-Bekleme Koltuğu	1.900,00	1
21-Ant Banko	950,00	1
22-Şef Koltuk	250,00	1
23-13.No Masası	3.500,00	1
24-Sehpa	350,00	1
25-Kitaplık	850,00	1
26-Dinlenme Koltuğu	400,00	1
27-Orta Sehpa	450,00	1
28-Patron Koltuğu	450,00	1
29-Des Vostro Bilgisayar	2.580,02	1
30-21.5 Led Monitör	753,71	1
31-Wireless usb adaptör	115,96	1
32-Perde 50m²	2.315,00	1
33-Koltuk Takımı	4.000,00	1
34-Samsung led tv	2.287,29	1
35-Didim Toplantı masası	2.750,00	1
36-Güvenlik Duvarı Cihazı ve Ekipmanı	9.182,42	1
37-Korkmaz Elektrik Çay Semaveri	2.250,00	1

7) Tutulan Defterler (Muhasebe 2022)

<u>Tarih ve Sayısı</u> <u>Noter.Adı</u>	<u>Noter Tasdiki(Açılış)</u> <u>Tarih ve Sayısı</u>	<u>Noter Tasdiki(Kapanış)</u>
1-Yevmiye Defteri	28/12/2021-10220 Gebze 13.Noter	10/03/2023-8744 Gebze 6. Noter
2-Envanter ve Bilanço Def.	28/12/2021-10221 Gebze 13.Noter.	
3-Defteri-Kebir Def.	28/12/2021-10222 Gebze 13.. Not.	
4-Genel Kurul Karar Defteri	03/09/2014-28849 Kartal 10. Not.	
5-Yönetim Kurulu kar.Deft.	06/11/2017-12851 Gebze 14.Noter	23/01/2023-1581 Gebze 13.Noter
6-Demirbaş ve amort.Deft.	03/09/2014-28853 Kartal 10. Not.	
7-Ortak Pay Defteri	03/09/2014-2854Kartal 10. Not.	

Ç)ORTAKLIK İŞLEMLERİ :

1) Mevcut Ortak Sayısı	: 331
-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı(hisse devrinden)	: 25
-Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı	: En fazla 1.000
-Ortakların anasözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı	:Taşıyor.

- 2) Genel kurulca bel.ve tahak.eden gider karşılığı aidat miktarı : 4.053.500,00.-TL
-Ortaklardan yapılan gider karşılığı aidat tahsilatı 2022 : 3.547.004,44.-TL
Ortaklardan geçmiş yıllara ait aidat ve diğer tahsilatlar : 259.782,25.-TL
-Ortaklardan geçmiş yıllardan kalan aidat borcu+faiz : 2.396.669,79.-TL
-Ortakların toplam aidat borcu : 1.110.379,18.-TL
3)Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı : % 4 aylık basit faiz
-Gecikme faizi tahakkuk miktarı alacağı : 1.286.290,61 .- TL
-Gecikme faizi tahsilat miktarı : 159.821,35.-TL
4)Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir:

2022 YILI HİSSE DEVİR LİSTESİ

S. NO	KARAR TARİHİ / NO	DEVİR EDEN T.C KİMLİK/ VERGİ NO	DEVİR EDEN	DEVİR ALAN T.C KİMLİK / VERGİ NO	DEVİR ALAN	D. A.P	Ü. DUR.
1	07.01.2022 / 1	32009281128	ARZU AYAN	13907510220	HÜSEYİN ESKİCİ	1 PAY	YENİ ÜYE
2	19.01.2022 / 2	53488262054	ERTUĞRUL ATILLA	15820131056	NURETTİN ATILLA	2 PAY	YENİ ÜYE
3	02.02.2022 / 5	24103780072	BAHATTİN IŞIK	11102751288	ARZU ÖZMEN	1/2 PAY	ESKİ ÜYE
4	02.02.2022 / 5	50920287654	HÜSEYİN GÜRSOY	32083840402	MURAT TOPÇU	1 PAY	YENİ ÜYE
5	02.02.2022 / 5	22058664294	ÖZKAN ÖZCAN	32762347284	BURHANETTİN ERCİYAS	1 PAY	YENİ ÜYE
6	16.02.2022 / 7	25159996882	MEHMET GÜNAY	23219092604	ADNAN MERİÇ	1 PAY	YENİ ÜYE
7	23.02.2022 / 8	23219092604	ADNAN MERİÇ	36985420502	PEHLÜL AYDIN	1 PAY	ESKİ ÜYE
8	23.02.2022 / 8	36985420502	PEHLÜL AYDIN	72751026752	TÜLAY ŞAHAN	1 PAY	YENİ ÜYE
9	23.02.2022 / 8	72715027900	AYŞE NURBANU ŞAHAN	36889423722	NAGİHAN AYDIN	3 PAY	YENİ ÜYE
10	23.02.2022 / 8	1670537543	BEVESE MÜHENDİSLİK	36985420502	PEHLÜL AYDIN	2 PAY	ESKİ ÜYE
11	23.02.2022 / 8	36985420502	PEHLÜL AYDIN	72715027900	AYŞE NURBANU ŞAHAN	2 PAY	ESKİ ÜYE
12	02.03.2022 / 9	11409022470	HÜSEYİN ÖZDİN	37838069824	SEYİT AHMET CEYLAN	1 PAY	YENİ ÜYE
13	23.03.2023 / 10	28033596994	SELAHATTİN BAŞKANİ	23219092604	ADNAN MERİÇ	1 PAY	YENİ ÜYE
14	27.04.2022 / 13	23219092604	ADNAN MERİÇ	20905870034	HÜSEYİN ÖZTÜRK	1 PAY	YENİ ÜYE
15	27.04.2022 / 13	62785224736	FATİH YÜKSEL	40048022268	KENAN SATILMIŞ DORUK	1 PAY	YENİ ÜYE
16	18.05.2022 / 14	22478554298	EMRAH YAŞAR	36853424960	SEYİT AYDIN	1 PAY	YENİ ÜYE
17	18.05.2022 / 14	41758586330	MUHAMMET TEKİNER	36301692606	ZEYNEP GÜL AYDIN	1 PAY	YENİ ÜYE
18	01.06.2022 / 16	16739504016	MEHMET GÖKMEN	53689304716	SEFAT TOK	6 PAY	YENİ ÜYE

19	15.06.2022 / 17	34240100442	AHMET SEZER	35210133200	TANERCİN	1 PAY	YENİ ÜYE
20	06.07.2022 / 29	10508829126	HALİT ŞATIROĞLU	24158239778	İBRAHİM KOÇ	2 PAY	YENİ ÜYE
21	06.07.2022 / 29	10829684244	LEYLA ÇEVİK	51763319588	VOLKAN ATILLA	1 PAY	YENİ ÜYE
22	06.07.2022 / 30	19298172672	ALİ İYER	52711368238	MEHMET ALİ PEKTAŞ	1 PAY	YENİ ÜYE
23	27.07.2022 / 33	27836075828	AHMET CEM BATUKAN	24158239778	İBRAHİM KOÇ	2 PAY	ESKİ ÜYE
24	27.07.2022 / 34	24158239778	İBRAHİM KOÇ	27836075828	AHMET CEM BATUKAN	2 PAY	ESKİ ÜYE
25	10.08.2022 / 35	31085132744	CEMAL ÇEKİCİ	13448880400	BEKİR BAŞ	1 PAY	YENİ ÜYE
26	10.08.2022 / 36	40048022268	KENAN SATILMIŞ DORUK	6740433725	FİBERFAZ ELEKTRONİK	1 PAY	YENİ ÜYE
27	07.09.2022 / 38	53689304716	SEFA TOK	22295318844	MUSAMETTİN KOÇ	6 PAY	YENİ ÜYE
28	14.09.2022 / 39	47530077058	HALİL GENÇKAYA	67240087420	RAMAZAN GÜNDÖĞÜ	1 PAY	YENİ ÜYE
29	19.10.2022 / 44	51250071180	ONUR ERDEM	57232501690	ALİ YÜREK	1 PAY	YENİ ÜYE
30	20.12.2022 / 51	50857642052	RAMAZAN GÖKSU	19079046130	EDİP SERVET ESEN	1 PAY	YENİ ÜYE
31	20.12.2022 / 51	21205843308	HASAN KANBUR	21106846682	METEHAN KANBUR	1 PAY	YENİ ÜYE

5)Çıkarılan ortaklar:

Ortağın adı ve soyadı

Çıkarılma sebebi

2022 Yılında ihraç edilen ortak yoktur.

6) Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler; Yok

D)ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :

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

2-Gayrimenkul alım tutarları :

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

4-. İnşaat Yapım Yöntemi : İhale Usulü

-İşyeri Sayısı :331 bağımsız bölüm (605 pay)

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

5)Yapılan İhalelerin : -

6)Arsa'nın imar durumu : Planlı bölge

-Proje : Yapıldı.

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

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

-Altyapı durumu : Yapılacak

-Çevre düzenleme çalışmaları : Yapılacak

Temizlik Giderleri	1.403,07.-
Gider Yazılan Küçük Demirbaşlar	2.974,79.-
Genel Kurul Giderleri	19.512,00.-
Dükkan Kura Çekiliş Giderleri	60.433,32.-
Büro Aidat Giderleri	1.320,00.-
Oda Aidat Giderleri	197,60.-
Tescil ve İlan Giderleri	455,30.-
Damga Vergisi	1.480,02.-
Belediye Emlak Vergisi	214.919,10.-
Hükümet komiser harcı	1.514,30.-
Finansman Giderleri	778,86.-
Amortisman giderleri	2.982,24.-
Toplam	1.564.008,83

4) Kullanılan Banka Kredileri:

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

2022 Döneminde kullanılan banka kredisi yoktur.

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

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

6) Demirbaş ve diğer araçlar :

<u>Cinsi</u>	<u>Bedeli</u>	<u>Adedi</u>
1-Bilgisayar	1.694,00	1
2-Plazma tv	1.525,42	1
3-Lots Büro Takımı	7.379,66	1
4-Duvar Tipi Klima	1.694,92	1
5-M-7510 sedır dell bilg.ve Akse.	9.479,57	1
6-Toplantı Masası	730,00	1
7-Toplantı Koltuğu	1.500,00	1
8-Alegra Masa	950,00	1
9-Alegra Sehpa	240,00	1
10-Alegra Etajer	340,00	1
11-Alegra Dolap	860,00	1
12-Makam Koltuğu	430,00	1

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

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

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

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

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

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

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

2022 Yılı bütçe kalemlerindeki gerçekleştirmeler:

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

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

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

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1)Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi :

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

2)Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gider rakamları şöyledir:

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

3)Kooperatifin giderlerinin dökümü aşağıda gösterilmiştir.

<u>Gider Çeşidi</u>	<u>2022 Dönemi</u>
Huzur Hakları	447.779,78.-
Personel Ücretleri ve skg prim.	385.067,09.-
Su Giderleri	189,00.-
Elektrik giderleri	10.795,40.-
Doğalgaz gideri	6.838,00.-
Web sayfası gideri	12.677,00.-
İşyeri demirbaş bakım onarım	11.419,00.-
Avukatlık Giderleri	53.846,56.-
Muhasebe Ücret Ve Giderler	39.734,64.-
İhale Danışmanlık Giderler	94.400,00.-
Arsa Ekspertiz Değerleme Gideri	22.420,00.-
P.t.t Giderleri	19.052,50.-
Telefon ve internet Giderleri	8.417,20.-
Mahkeme ve Noter Giderleri	2.945,57.-
Kırtasiye Giderleri	6.239,80.-
Temsil Ve Ağırlama Giderleri	58.829,39.-
Yemek Giderleri	10.249,80.-
Kira Giderleri	65.137,50.-