



S.S. GÖLBAŞI ELİT EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

www.golbasikonutlari.com

Değerli Ortağımız;

Kooperatifimizin “2021 ve 2022 Yılları Olağan Genel Kurulları” 11.06.2023 tarihinde “Ankara Hekimev”’n de toplantı yeter sayısı ile yapılmış ve toplantıda alınan kararlara ilişkin “Tutanak” sureti yazımız ekinde gönderilmiştir. (EK)

1- Kooperatifimiz arazilerinin de içinde bulunduğu **Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, "Koparan"** mahallesinde arazi alımı için Genel Kurul kararlarına uyumlu şekilde Yönetim Kurulumuz tarafından yapılan uzun süreli yoğun inceleme ve çalışmalar sonucunda ve tespit ettiğimiz bölgede başlattığımız arazi alımları **her 1 (Bir) adet ortaklık hissesi karşılığı 650 m2 ‘den az olmamak üzere 153 ortaklık hissesi karşılığı toplam 100.047 m2** arazi satın alınarak tamamlanmıştır. Gölbaşı Belediyesi tarafından “Koparan” Mahallesinde 3038 sayılı Topplulaştırma Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılan “toplulaştırma” çalışması sonucunda 8 ayrı parsel halinde ve ayrı ayrı yerlerde bulunan kooperatifimize ait arazileri (bölgede yol yapımı vs. hizmetlerin getirilmesi için kullanılmak üzere % 1,795 gibi küçük bir orana tekabül eden **1.756 m2’** kesinti yapılarak) Toplamı **98.251 m2** olan 3 büyük parsel haline getirilerek arazi tapuları tarafımıza verilmiştir.

2- Kooperatifimiz tarafından "yatırım" amacıyla siz ortaklarımız adına alınan bu "**arazi**"lerin İlerideki yıllar içerisinde başlatılması muhtemel İmar süreci sonunda çok katlı konut "**arsa**"sına dönüşmesi halinde **1/3 'lik bir oran karşılığında "kat karşılığı inşaat"** yapılmak üzere "Sözleşme" yapılarak bir müteahhide verilmesi halinde, her "1 (Bir) adet kooperatif hissesi" karşılığında "**1 daire**" teslim alınması hedeflenmiştir. Bu hesaplamalar yapılırken İmar Yoğunluğunun en az 1/1 oranında ve Belediye İmar kesintisinin de (en üst yasal sınır olan) % 45 oranında olacağı varsayılmıştır. Bu ihtimalin aksine, arazilerimizin bulunduğu bölgenin ileri tarihlerde geçmesi muhtemel İmar’da (daha düşük inşaat yoğunluğuna sahip olacak şekilde) "**müstakil konut**" / "**villa bölgesi**" olarak ayrılması halinde de her 1 (Bir) adet ortaklık hissesi karşılığı "**net arsa ortaklık payı**"nın hemen hemen aynı maddi getiriye sağlayacağı ve buraya "**müstakil konut / villa**" yaptırılmak istenmesi halinde de binanın üzerine yapılacağı alan ve bahçe olarak yeterli olacağı düşünülmektedir.

3- Arazilerimizin bulunduğu bölgenin yaklaşık 1.200 m2 kadar yakınından yeni yapılan ve birkaç yıl önce de ulaşım açılan **Ankara- Niğde Paralı Otoyolu** geçmekte olup, arazilerimizin hemen yakınında bulunan ve “özel imar” yoluyla yapılan **Çatalarmut Sitesi / Parlamenterler Sitesinde** de uzun yıllar önce fiilen oturuma başlanmış olup, site sakinlerinin yararlanması için yapılan gelişli gidişli 2 farklı güzergah halinde ki asfalt yollar kooperatifimiz arazilerinin de bitişiğinden geçmektedir. Bu site sakinlerinin yararlanması için Belediye tarafında elektrik, su ve kanalizasyon dahil tüm alt yapı hizmetleri tamamı bölgeye getirilmiştir.



S.S. GÖLBAŞI ELİT EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

www.golbasikonutlari.com

4- Gölbaşı Belediyesi tarafından Kooperatifimiz arsalarının da bulunduğu bölgede faaliyet gösteren tüm kooperatiflerin ve özel şahıs ve şirketlere ait arazilerin “her yıl giderek fahiş oranlarda artan “Emlak Vergisi” tahakkuk ettirilmekte ve ödenmesi istenilmektedir. Kooperatifimiz arsaları için **2023 yılı için tahakkuk ettirilen emlak vergisi tutarı Toplamı 15.444 TL** olup; bunun 7.720 TL. sı 2023 yılı Mayıs ayında **1. Taksit** olarak ödenmiş olup, kalanı da 2023 yılı Ekim ayında **2. Taksit** olarak Belediye ye ödenecektir. Bundan sonraki yıllarda da bu ödemelere zorunlu ve aralıksız olarak devam edilecektir.

Bunun yanı sıra, özellikle son 2 yıl zarfında başta büro kirası, apt. yönetim aidatı, elektrik, su, doğalgaz, Noter defter onama ücretleri, Muhasebe ücretleri, Genel Kurul masrafları, posta/ tebligat giderleri gibi onlarca zorunlu harcama ve hizmet kalemleri en az 3-5 kat artmıştır. Bu nedenle, “aylık ortaklık aidatlarının” düzenli ve zamanında yapılmasının önemi, kooperatifimizin ve tüm ortaklarının menfaatlerinin korunmasının yanı sıra, kooperatifimizin gereksiz şekilde cezai yaptırımlarla karşılaşmaması açısından eski yıllara göre çok daha artmıştır. Bu nedenle, siz değerli ortaklarımızdan aylık ortaklık aidat ödemelerinin zamanında yapılmasında yeterince titizlik göstermeyenlerin bundan sonra gereken titizliği göstermeleri gerekmektedir.

5- Her Genel Kurulda özellikle belirttiğimiz gibi, hiçbir Kooperatifin ortaklarından aidat almaksızın ve dolayısıyla böyle bir geliri olmaksızın bu uzun süreler boyunca Hukuken ve madden ayakta durması, Yasal ve zorunlu olan yükümlülüklerini yerine getirmesi, varlığını devam ettirmesi mümkün bulunmadığı gibi Yönetim Kurulunun da kooperatifin ve ortaklarının Yasal haklarını yeterince koruması da mümkün bulunmamaktadır. Kooperatif aidatlarının aylık miktarının ne kadar olacağına ve süresinde ödenmemesi halinde uygulanacak gecikme cezasının oranına da “Genel Kurul” tarafından karar verilmektedir.

OLAĞAN GENEL KURUL TARAFINDAN ALINAN 11.06.2023 TARİHLİ KARAR İLE KOOPERATİF ORTAKLIK AİDATLARININ 01.07.2023 TARİHİNDEN 30.06.2024 TARİHİNE KADAR (HER BİR) HİSSE BAŞINA AYLIK NET 150.00 TL (YÜZELLİTÜRKLİRASI); 01.07.2024 TARİHİNDEN İTİBAREN BİR SONRAKİ OLAĞAN GENEL KURULA KADAR İSE (HER BİR) HİSSE BAŞINA AYLIK NET 180,00 TL (YÜZSEKSENTÜRKLİRASI) OLARAK ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞTİR.

Ortaklık aidatlarını düzenli olarak ödemeyen ya da ödeyemeyen bir kısım ortaklarımız hakkında “gerektiğinde” Yasal takibat (Arabuluculuk, İcra / Dava) yoluyla birikmiş aidat borçlarının tahsili için ücretli olarak “Avukat” istihdam edilmesi ve haklarında gereken Yasal işlemlerin yapılması hususunda Kooperatif Genel Kurulundan “yetki” alınmıştır. Kooperatifimizce bir sözleşmeli Avukat istihdam edilmeye başlanması halinde, kendisiyle



S.S. GÖLBAŞI ELİT EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ

www.golbasikonutlari.com

imzalanacak olan “Vekalet Sözleşmesi” ne bağlı olarak (Adalet Bakanlığınca her yıl miktarı yeniden belirlenen “Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi üzerinden) ödenmeye başlanacak “aylık avukatlık sözleşme ücreti” ve Yasal yollara gidilmeye başlanması halinde, başlatılacak her hukuki süreç için ayrı ayrı (Arabuluculuk ücreti, İcra ve Dava harç ve masrafları ile Noter ve posta masrafı yapılacağından dolayı) yüklü miktarda ödeme yapılmak zorunda kalınmasının da kooperatifimize ve dolayısıyla tüm ortaklarımıza aylık ve yıllık bazda yeni ve büyük bir maddi yük getireceği açıktır.

BELİRTİLEN NEDENLERLE, “HER HANGİ BİR NEDENLE” BİRİKMİŞ ORTAKLIK AİDAT BORCU OLANLARIN, YASAL OLDUĞU KADAR “HAKKANİYET” VE “EŞİTLİK” İLKELERİ GEREĞİNCE (GEREKTIĞİNDE ORTAKLIKTAN ÇIKARILMA İŞLEMİ DE DAHİLOLMAK ÜZERE) HAKLARINDA YASAL İŞLEM BAŞLATILMASINA MAHAL VERİLMEKSİZİN “EN KISA ZAMAN İÇERİSİNDE” VE “MUTLAKA” ÖDEMELERİ zorunlu bulunmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini önemle rica ederiz.

KOOPERATİF YÖNETİM KURULU ADINA

Nihat GÜMÜŞ
Başkan