

ALTYAPI ÇALIŞMA KOMİTESİ RAPORU

- AMAÇ:** Sınırlı Sorumlu SPORKENT İşletme Kooperatifinin 20 Temmuz 2024 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurulda aldığı Genel Kurul kararı ile görevlendirilen Altyapı Komitesinin gerçekleştirdiği faaliyetleri özetlemek, görevlendirmenin gereği geliştirilebilen çözüm önerilerini 3 Kasım 2024 tarihinde yapılacak Genel Kurulun takdir ve onayına sunmak.
- KOMİTENİN GÖREVLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN OGK KARARI:**
 - Yüklenici ile imzalanan sözleşmelerin uzlaşarak feshedilmesi, başka bir yükleniciye devredilmesi ve/veya revize edilmesi koşullarının belirlenmesi,
 - Yeni bir yüklenici ile arsa payı karşılığı arsalarımızın değerlendirilmesi, altyapı/üstyapı işlerine devam etme koşullarının belirlenmesi, yüklenicilerden teklif toplaması, teklifleri değerlendirmesi ve benzer konularda çalışma yapmak için **ALTYAPI ÇALIŞMA KOMİTESİ** kurulmasını, Yönetim kurulu üyelerinin doğal üye olarak komiteye iştirak etmesi ve komitenin yönetim kurulu başkanlığınca yönetilmesi,
 - Komitenin salt çoğunlukla toplanarak, salt çoğunlukla kararlar alması,
 - Komite üyelerinin bu amaçla yapacakları yol, yemek, toplantı ve benzeri masraflarının kooperatif bütçesinden karşılanmasını, (*NOT: Tüm komite faaliyeti boyunca, toplantılardaki ikramlar dışında herhangi bir kooperatif harcaması yapılmamıştır.*)
- ALTYAPI ÇALIŞMA KOMİTESİ ÜYELERİ:** (Alfabetik sırayla) Ali Alkan, Ali Özkaya, Bedrihan Tümay, Birol Erdem, Haluk Bal, Muharrem Kök, Serhan Işınok, Tuğrul Denizaşan, Turgay Pirinç, Turgut Odabaşı ve YK Üyeleri: Samim Çiftçi (YK Bşk.), Hakan Koçan (YK Bşk. Yrd.), Köksal Yılmaz (YK Muhasip Üye)
- ÇALIŞMANIN YAPILDIĞI ŞARTLAR:**
 - Bir kısım ortağımızın açtığı dava sonucunda İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2023/287 E., 2024/316 K. sayılı kararı ile a)Davalı Kooperatifin 02/04/2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında 5 numaralı gündem maddesi ile görüşülüp alınan kararların iptallerine, b)İptaline karar verilen 5 numaralı gündem maddesinde alınan kararların, yürütülmelerinin TTK.nın 449.maddesi gereğince geri bırakılmalarına, karar verilmiş olması,
 - İptal kararı sonrası mevcut yüklenicinin, bu kararı fırsat görerek, sözleşmedeki işi zamanında tamamlayamayacak olmasından ve ayıplı/kalitesiz yaptığı işlerden cezasız kurtulmak üzere işi bırakmış olması,
 - Mevcut yüklenicinin o ana kadar yaptığı ayıplı olmayan işler ve teslim ettiği araçlar karşılığında hak ettiği bedelin ödenmesi gerekliliği,
 - Kooperatifimizin ana amacı olan site sakinlerinin ortak ihtiyaçlarını karşılama ve siteyi geliştirme hedefinin devam etmesi,
 - Sitemizin mevcut halinden biran evvel kurtulması için henüz yapılmayan ve yarım bırakılan işlerin yapılıp tamamlanmasının aciliyet arz etmesi,
- ÇALIŞMANIN YAPILDIĞI ŞARTLARIN YARATTIĞI KISITLAR:**
 - Davacı ortaklara, açtıkları dava ile aldıkları tedbir kararı sonunda kooperatifin zarar gördüğü hatırlatılarak, tüm ortakların sitenin durumundan şikayetçi olduğu belirtilerek, davadan çekilerseniz, geçerli hale gelen sözleşmemiz ile mevcut yüklenici ile, sizlerle birlikte daha etkili mücadele ederiz, daha kolay ve daha iyi şartlarda yeni yüklenici bulmak için birlikte çalışabiliriz şeklindeki

davetlerimize, davacı ortaklarımızın HAYIR cevabının alınmış olması, davanın halen istinafta olması, bu durumun muhtemel yüklenici adaylarını caydırdığı,

- b) Bu bir kısım ortağımızın yine bu OGK'da alınacak kararlar için de GK karar iptali davası açacağı gerçeği,
- c) Mevcut krize, Kooperatife ucu açık ticari bir risk yüklemeyen yeni bir yüklenici ile çözüm bulunması gereği,

6. FAALİYET ÖZETİ:

20 Temmuz 2024 tarihinden itibaren, mevcut yüklenici (OYTUN)'dan işi kooperatiften hiçbir alacağının kalmadığı hususundaki hukuki düzenleme çerçevesinde uzlaşma ile devir alacak, bizimle yeni şartlarda çalışacak yüklenici adayları belirlenmeye çalışılmıştır. İlk temaslarda Bodrum'da arsa arayışında olan birtakım firmalar ilgi gösterebilirler de, sonrasında bir kısım ortağın şikayetlerle inşaat faaliyetlerini sürekli olarak durdurmaya çalışmalarını ve her fırsatta mahkemeye gittiklerini öğrendiklerinde projeye teklif hazırlığına bile girişmedikleri gözlenmiştir.

Bu aşamada, İstanbul 216 ve JB İnşaat tüm bu olumsuz şartlara rağmen teklif hazırlama için hem bizimle hem de mevcut yüklenici ile çalışmaya başlayacaklarını beyan etmişlerdir. Bir süre sonra sadece JB İnşaat firması mevcut yüklenici ile belirli bir çerçevede anlaşmalarını, anlaşma olduğu takdirde kooperatif adına, bir kısmı nakit, büyük bir kısmını ise İstanbul'daki satışta olan daireleri ile ödemek üzere bir protokol yaptığını belirtmiştir.

Sitemizin acil yapım bekleyen altyapı ihtiyaçlarına binaen YK, 20 Ekim 2024 tarihinde yapılmak bir OGK gündemi göndermiştir.

Bu arada 30 Eylül 2024 tarihinde kooperatifin açtığı tespit davası sonucunda oluşturulan bilirkişi raporu komite tarafından incelenmiş, yeni yüklenici adaylarından sözleşme aşamasına ilerlenenler ile paylaşmış, raporu bilerek OYTUN ile müzakere etmeleri sağlanmıştır.

Sadece JB firmasının teklifi ile OGK için hazırlıklar devam ederken, İstanbul 216 bir teklifle gelmiş, Lazonili firması da projeye ilgilendiğini belirtmiş, Bodrum'da sitemizi ziyaret etmiş ve sitemizde bir kısım komite üyesi ile toplantı yapılmıştır.

Bu yeni tekliflerin değerlendirilmesi, yeni yüklenici adaylarının mevcut yüklenici ile yeterince görüşüp, tekliflerini hazırlamalarını mümkün kılmak üzere, 20 Ekim tarihli OGK iptal edilip, yeni OGK 3 Kasım 2024 tarihine planlanmıştır.

Bu süre zarfında İstanbul 216 Ek-1'deki, Lazonili Ek-2'deki teklifi iletmiştir. JB Firmasının teklifi en iyi teklif olduğu için bu firma ile sözleşme müzakerelerine başlanmış, Ek-3'teki sözleşme taslakları geliştirilmiştir. Aşağıdaki tabloda tekliflerin özeti sunulmuştur.

Firma Adı	Projeye yaklaşımı	577/7'de yapılacak binalar, firmanın kendisi ve altyapı için talebi	Oytun'a yapılacak ödeme ve/veya verilecek villa	Altyapı İnşaatı sonrasında Kooperatife verilmesi teklif edilen yapılar	Komitenin Özet Değerlendirmesi
İstanbul 216	Hem villa yapımı hem de sitemizde altyapı inşası sorumluluğunu alıyor.	Brüt 555 m2 lik ticari kapalı alan (300 m2 bir mağaza, 3 (üç) adet 85'er m2'lik dükkân ve en az 5 adet ATM cihazı sığacak büyüklükte ticari bina) + 26 adet villa Firmanın talebi: %50 paylaşımla 13 Villa kendisi için + 9 villa altyapı karşılığı öneriyor. Kooperatife 4 villa kalıyor	2 villa (kooperatife kalan 4 villadan verilmesi öngörülüyor) + ayrıca 300 Milyon ödenecek. (Kooperatife kalan en son iki villa ile ödenemez)	300 Milyon kooperatif tarafından villa olarak ödenecek, kooperatife kalacak iki villa ile bu miktar ödenemez. Hiç villa kalmadığı gibi, borçlu kalıyor.	Öngörülen ödemelerle kooperatife hiç villa ve dükkân kalmayacak olması, hatta borçlu kalınacak olması nedenleriyle teklif uygun görülmemiştir.
Lazonili	Altyapı sorumluluğunu almıyor, kooperatife altyapı için bedelsiz müşavirlik hizmeti sunuyor, vereceği peşin 1 Milyon Dolar nakitle altyapı projemizi yönetmemizi teklif ediyor.	Ticari alan yapmıyor, daha büyük 26 villa + 1 Milyon Dolar Firmanın talebi: %50 paylaşımla 13 Villa talep ediyor, kalan 13 villa ile hem Oytun'a ödeme yapın hem de altyapıyı yaptırın şeklinde öneriyor. Peşin 1 Milyon Dolar ödemeyi gerekçe göstererek hemen arsa devri istiyor	1 Milyon Dolar kaynak kullanılarak yapılacak altyapı projesi ile Oytun'un kullanılabilir nitelikte yaptıkları arasındaki farka ilişkin ödemenin, kooperatife ait villalara alım garantisi vererek kendileri tarafından ödenmesi, gerekirse kooperatif tarafından da villa satışı yapılması öneriliyor.	Lazonili'nin Oytun'a olan ödemeleri sonrası kalan villaların satışı ile de kooperatif tarafından altyapı yaptırılacak, bu harcamadan sonra kalırsa kooperatife villa teslimi olacak.	Komite tarafından altyapıda belirli bir aşamaya gelinmeden arsa devredilemeyeceği ve bu yöntemle kooperatife muhtemelen hiç villa kalmayacağı, altyapı çözümünü belirsiz bir takvime kaldığı, altyapı yükümlülüğü firma tarafından kabul edilmediği ve de altyapı projesi ile Oytun'a ödenmek üzere belirlenecek fark bedelinin ne çıkacağını belirsiz olması nedenleri ile teklif uygun görülmemiştir.
JB	Hem villa yapımı hem de sitemizde altyapı inşası sorumluluğunu alıyor.	Brüt 555 m2 lik ticari kapalı alan (300 m2 bir mağaza, 3 (üç) adet 85'er m2'lik dükkân ve en az 5 adet ATM cihazı sığacak büyüklükte ticari bina) + 26 adet villa Firma Talebi: İki etap halinde yapılacak tüm altyapı işleri + Oytun'a yapılacak ödemeler için 25 adet villa	Oytun'a yapacağı ödemeyi ticari sırrı olduğu için açıklamıyor. Ancak, OYTUN'la eş zamanlı arabulucu ile yapılacak sözleşme feshi ile kendisi ile sözleşme yapılmasını kabul ediyor.	Brüt 555 m2 lik ticari kapalı alan (300 m2 bir mağaza, 3 (üç) adet 85'er m2'lik dükkân ve en az 5 adet ATM cihazı sığacak büyüklükte ticari bina) + 1 adet villa (Not: Oytun ile olan sözleşmeyle kıyaslandığında fazladan isteklerimiz söz konusudur. Lojmanlar betonarme yapılmış ayrıca tüm siteye yetecek jeneratör alımı planlanmıştır. Oytun'un ortakların duvarlarına verdiği tüm zararların karşılanması da yükümlülük haline getirilmiştir.)	Birinci etabı 15 Haziran 2025 tarihine kadar bitirmeyi taahhüt ediyor. İkinci etabı 15 Haziran 2025 tarihine kadar tamamlamayı taahhüt ediyor. İmar çıkarsa aşamalı villa devri çıkmaz ise aşamalı arsa devri yapılacaktır. İmar 15 Ekim 2025 tarihine kadar açılmaz ise her iki etaptaki ruhsata tabi işler üçüncü bir etap olarak, imarın açılacağı tarihi bekleyecektir. Sözleşme taslakları OGK onayına sunulmak üzere hazırlanmıştır. Yüklenici açılmış ve açılacak davalar nedeniyle ısrarla kooperatife cezai maddeler düzenlemek istemektedir. Bu talep komite tarafından kabul edilmemektedir.

Yukarıda özetlendiği üzere, bu kış işe başlanmasını mümkün kılan, kooperatife en çok bina teslimatı yapan JB Firmasının teklifi genel olarak en uygun teklif olarak belirlenmiştir. JB Firması, kendinden kaynaklanmayan, ancak kooperatiften kaynaklanan nedenlerle (açılmış ve açılacak davaları gerekçe göstererek) işlerin durması durumunda kooperatife yönelik bir ceza maddesi talep etmektedir. Komite, kooperatife yönelik ceza maddesinin çıkarılmasını veya kabul edilebilir bir mahiyette (Örneğin: *Arsa sahibi kooperatif olduğundan iş bu sözleşmeyi genel kuruldan onay alarak yetkili bir şekilde, yasalara ve kooperatif mevzuatına uygun olarak yaptıklarını taahhüt etmiştir. Arsa sahibi, yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle sözleşmenin haksız feshedilmesi, inşaatın engellenmesi, arsa paylarının veya tapularının verilmemesi vb durumlarda o güne kadar arsa sahibi adına yüklenici tarafından yapılan tüm ödemeler, masraflar için yüklenicinin açacağı dava sonucunda belirlenen ödemelerin yapılacağını beyan ve taahhüt eder.*) düzenlenmesini yükleniciden istemiştir. OGK tarihine/saatine kadar bir ilerleme kaydedilirse rapor yenilenecektir. Aksi takdirde, kooperatife ceza düzenleyen madde kabul edilebilir mahiyette örneğe benzer şekilde YK tarafından düzenlenerek, OGK onayına sunulacak, OGK onayı alınırsa JB Firmasına bu şekilde imzalarsan sözleşme yapalım, yoksa sözleşme yapılmayacak bildiriminde bulunulacaktır.

Komite yukarıda izah edilen şekilde JB Firması ile sözleşme yapılmasını Genel Kurula tavsiye etmeye oy birliği ile karar vermiştir.

1 Kasım 2024

Ekler:

Ek-1: İstanbul 216 teklifi

Ek-2: Lazonili teklifi

Ek-3: JB teklifi ve sözleşme önerileri

İMZALAR:

Ali Alkan

Ali Özkaya

Bedrihan Tümay

Birol Erdem

Haluk Bal

Muharrem Kök.

Serhan Işınok

Tuğrul Denizaşan

Turgay Piriç.

Turgut Odabaşı

Samim Çiftçi (YK Bşk.)

Hakan Koçan (YK Bşk. Yrd.),

Köksal Yılmaz (YK Muh. Üye)