

# S.S. MARMARA UYUMKENT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ

## YÖNETİM KURULU 2025 YILLIK ÇALIŞMA RAPORU

### A. GENEL BİLGİLER

- a) Kooperatifin adı : S.S. Marmara Uyumkent Site İşletme Kooperatifi  
b) Kuruluş bilgileri : S.S. Marmara Uyumkent Site İşletme Kooperatifi  
16.04.1998 Tarihinde 234749-182315 Sicil No'su ile  
ZİVERBEY KAYIŞDAĞI CAD. NO:32/3 KADIKÖY'de  
Kurulmuştur.  
c) Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası : 13.07.1998 / 234749 - 0  
d) Adresi : Semizkuşlar Mevkii Silivri/İST.  
e) Telefon/Faks Numaraları : 0(212) 715 1255 Faks : 0(212) 715 1266  
f) Web adres ve elektronik posta : info@marmarauyum.com

### B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1)

	Yönetim Kurulu Üyeleri	Görev Dönemi	Yıllık Ödemeler Toplamı
1.	CENGİZ OĞUZ	01.08.2021 - 31.12.2025	ALMAMIŞTIR
2.	ŞERİF TURAN	01.07.2023 - 31.12.2025	ALMAMIŞTIR
3.	OSMAN AVCISERT	01.07.2023 - 31.12.2025	ALMAMIŞTIR
4.	HASAN AHSEN ULAK	01.07.2023 - 31.12.2025	39.000,00 ₺
5.	FATMA BETÜL YENİCE	01.07.2023 - 31.12.2025	39.000,00 ₺

2)

	Denetim Kurulu Üyeleri	Görev Dönemi	Yıllık Ödemeler Toplamı
1.	KADİR ÖZGEN	01.07.2023 - 31.12.2025	39.000,00 ₺
2.	CEM HAKKI ÖĞÜN	01.07.2023 - 31.12.2025	ALMAMIŞTIR

3)

	Ödeme Yapılanın Adı Soyadı	Unvanı	Aylık Ödemeler Toplamı	Ser. Meslek Makbuzu
1.	Mali Müşavirlik Ücreti	S.M.M.M	3.250,00 ₺	Her Ay Kesilmektedir.
2.	Hukuk Müşavirliği Ücreti	Avukat	9 Ay= 13.400 3 AY=18.708,75	Her Ay Kesilmektedir.

#### 4) Faaliyet dönemiyle ilgili genel değerlendirme ve geleceğe yönelik beklentiler:

Bu faaliyet dönemi içinde Kooperatifimizde şu iş ve işlemler yapılmıştır.

- a) 7339 Sayılı Kooperatifler kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun 26.10.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla intibak sürecinde mevcut yöneticilerin ve yeni seçilecek olan yöneticilerin kooperatifçilik eğitimi almaları zorunlu olmuştur.
- b) 17 ve 17/B dükkânları arasına duvar örülmesi için gaz beton ve malzeme alındı.
  - 28.01.2025 Çalışkan İnş. Gıda Elek. Day. Tük. San. Tic. A.Ş. Malları - 12.710 TL
- c) Spor Sahalarındaki elektrik kabloları güvenli hale getirildi.
  - 05.03.2025 Gemo Elektrik San. Ve Tic. Ltd. Şti. – 20.532 TL
- d) Site Kütüphanesinin kapısı yenilendi.
  - 14.03.2025 Gökcapı Ahşap Mob. İmalat İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. - 8.040 TL
- e) Halı Saha tamiri ve bakımı yaptırıldı.
  - 17.03.2025 Bosphorus Sportif Yapı İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. – 77.000 TL
- f) 1 ve 2 nolu tenis kortları ile büyük basketbol sahalarının zemin tamiri ve boyaması yapıldı.
  - 14.04.2025 DMRS Grup İnş. Hafriyat Ltd. Şti. -96.000 TL
- g) Sosyal Tesisler Binası Misket Kasap Üstü çatı tamiri yapıldı.
  - 29.05.2025 Şamiloğlu Kereste - 15.600 TL
- h) Spor Sahaları için 1 adet tenis filesi plaj voleybolu için 2 adet top ve basketbol filesi alındı.
  - 29.05.2025 Kral Sport Spor Malz. Oyun. Hedy. Eşya Kırt. İth. Ve Tic. Ltd. Şti. - 6.106 TL
- i) Spor Sahalarında kullanılmak üzere halı saha filesi alınmıştır.
  - 14.06.2025 Özbek Spor Malz. İth. İhr. Ve Tic. Ltd. Şti. - 2.149,90 TL
- j) Spor Sahalarında kullanılmak üzere kilit ve anahtar alınmıştır.
  - 16.06.2025 Ferhat Asan - 4.512 TL
- k) Tenis kortları için 1 adet file alınmıştır.
  - 28.06.2025 Kral Sport Spor Malz. Oyun. Hedy. Eşya Kırt. İth. Ve Tic. Ltd. Şti. - 3.079,12TL
- l) Spor salonuna pilates için bölme yapılmıştır.
  - 10.07.2025 Abdülcebbar Doğan - 30.000 TL
- m) Ticaret Merkezi Dükkanlar için elektrik tesisatı işleri yaptırıldı.
  - 21.07.2025 Devrim Uzun - 22.800 TL
- n) Sitede kullanılmak üzere 2025 Model Ford Transit Courier Diesel araç alınmıştır.
  - 28.07.2025 Çetaş Otomotiv A.Ş. - 1.320.000 TL
- o) Sitede Güvenlik Aracı olarak kullanılmakta olan Renault Kongo Diesel Araç satılmıştır.
  - 05.08.2025 Burak Narin - 250.000 TL
- p) Plaj voleybolu, satranç ve tenis turnuvaları için madalya ve plaket yaptırılmıştır.
  - 29.08.2025 Orhan Onur - 5.520 TL
- q) Plaj Voleybolu saha çizgileri yapılmıştır.
  - 27.08.2025 Kral Sport Spor Malz. Oyun. Hedy. Eşya Kırt. İth. Ve Tic. Ltd. Şti. - 3.957,36TL
- r) Ticaret Merkezinde bulunan dükkanın eskiyen su tesisatı yenisi ile değiştirilmiştir.
  - 15.09.2025 Mehmet Şerif Karabacak - 2.000 TL
- s) Lokalde kullanılmak üzere çelik dosya dolabı alınmıştır.
  - Neyzen İnşaat San ve Tic. A.Ş - 4.749,50TL
- t) Sitede çöp toplamak için kullanılan 34 V 5991 plakalı araca yeni kasa alınmıştır.
  - 16.10.2026 Erçin AVAĞ - 60.000 TL
- u) Süresi biten sigorta poliçeler yenilendi.
  - 22.11.2025 Mnd Sigorta Aracılık Hiz. Ltd. Şti. – 158.598,21 TL
- v) Sosyal Tesisler Lokal wc lerinin yenilenmesi için malzeme alınmıştır.
  - Nur Aktaş – 103.499,62 TL
- w) Kooperatifin üzerinde bulunan gayrimenkullerin emlak vergileri süresinde ödendi.
  - 28.05.2025 – 245.695,15
  - 29.05.2025 – 7.165,17
  - 27.11.2025 – 237.535,34

5) Gerçekleşen Gelir ve Gider Kalemleri:

01.01.2025 - 31.12.2025 GELİRLER	
TOPLAM GELİRLER	4.132.347,93 ₺
KİRA GELİRLERİ	3.561.051,03 ₺
KABİN KATILIM PAYI	221.000,00 ₺
SPOR SAHALARI	6.958,39 ₺
SPOR SAHALARI ELEKTRİK GELİRİ	2.833,33 ₺
DİĞER OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR	303.123,97 ₺
ZİRAAT BANKASI FON FAİZ GELİRİ	37.381,21 ₺

01.01.2025 – 31.12.2025 GİDERLER	
PTT GİDERLERİ	131.398,03 ₺
KIRTASIYE GİDERİ	6.070,00 ₺
MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERİ	39.000,00 ₺
BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	155.240,75 ₺
NOTER GİDERİ	14.637,15 ₺
ARAÇLAR BAKIM ONARIM GİDERİ	75.600,00 ₺
EMLAK VE ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	490.395,66 ₺
SGK VE BEYANNAMELERE AİT DAMGA VERGİLERİ	19.956,30 ₺
GENEL KURUL GİDERLERİ	28.806,35 ₺
TİCARET ODASI AİDATI	2.650,00 ₺
ŞEHİR İÇİ YOL GİDERLERİ	166,67 ₺
YEMEK GİDERİ	2.970,30 ₺
MAHKEME – İCRA –İHTARNAME GİDERLERİ	98.701,69 ₺
HAVALE – EFT ÜCRETLERİ	4.012,46 ₺
SPOR SAHALARI GİDERİ	158.370,25 ₺
TEMİZLİK MALZEMELERİ	916,67 ₺
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ ÜCRETİ	179.226,25 ₺
ELEKTRİK TESİSATI BAKIM ONARIM	36.110,00 ₺
HGS GİDERİ	390,00 ₺
KARGO GİDERİ	479,97 ₺
İKRAM GİDERİ	2.269,70 ₺
SOSYAL KÜLTREL FALİYET GİDERİ	4.600,00 ₺
HUZUR HAKKI	117.000,00 ₺
SİGORTA GİDERLERİ	117.965,01 ₺
SOSYAL TESİSLER ELEKTRİK FATURASI	633.376,09 ₺
K.K. GİDERLER	19.059,29 ₺

### **C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:**

**1)Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi :** Genel Kurul toplantı gündemi Maddesinde Yönetim kurulu tarafından bilgi verilecektir.

**2)Dönem içerisinde gerçekleşen toplam gelir gider rakamları şöyledir:**

Toplam Gelir	:	4.132.347,93 ₺
Toplam Gider	:	-2.339.368,59 ₺
Dönem Karı	:	1.792.979,34 ₺
2025 Yılı Kur. Vergisi Ödemesi	:	-453.009,66 ₺
Dönem Karı	:	1.339.969,68 ₺

**3) Kullanılan Banka Kredilerinin:**

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

**4) Kooperatifin Borçları :**

Piyasa	:	153.615,00 ₺
Diğer Borçlar ( Site Yönetimi)	:	1.155.000,00 ₺
Ödenecek Vergi Fon	:	4.391,75 ₺
Sigorta (SGK)	:	0,00 ₺
Personel (Huzur Hakkı)	:	0,00 ₺
<b>TOPLAM</b>	:	<b>1.313.006,75 ₺</b>

**5) Demirbaş ve diğer araçlar :**

	Cinsi	Bedeli
1	Eta Program	20.001,00 ₺
2	Beko Casio Yazar Kasa	1,00 ₺
3	Sinema Salonu Müzik Sistemi	1.861,66 ₺
4	Basketbol Potası	2.900,00 ₺
5	Lg 70LB650V Televizyon	6.778,81 ₺
6	Lg Sinema Sistemi	422,88 ₺
7	Kaymaz 5 Basamaklı Hav. Merdiven	16.716,01 ₺
8	Regal Rac 5024 İnverter Klima	2.457,63 ₺
9	Alvea Endüstriyel Bulaşık Makinası	2.150,00 ₺
10	Craft Müzik Sistemi	12.670,00 ₺
11	Fritöz	338,98 ₺
12	Tost Makinası	296,61 ₺
13	Derin Dondurucu	593,22 ₺
14	Baymak Elegant 12 Chs Klima	2.118,64 ₺
15	Orcool Klima 1700 BTU	1.355,93 ₺
16	Beko 24000 BTU Klima	4.491,53 ₺
17	Skorbord Tabelası	8.000,00 ₺
18	Kırmızı Led Modül 32x64 Tek tarflı	2.536,42 ₺
19	Kırmızı Led Modül 32x64 Çift tarflı	5.072,83 ₺
20	Usta Çelik Dosya Dolabı 92x40x195 Gr	8.862,73 ₺
21	Demirdöküm Dt4 Titanium Termosifo	9.085,00 ₺
22	Demirbaş Enflasyon Farkı 2023	335.303,62 ₺
23	Demirbaş Enflasyon Farkı 2024	112.464,58 ₺
	TOPLAM	556.479,08 ₺

**6) Tutulan Defterler :**

Defterin Türü	Açılış Tarihi	Noter	Kapanış Tarihi	Noter
Yevmiye Defteri		E - DEFTER		Silivri 1. Noteri
Kebir Defteri		E - DEFTER		Silivri 1. Noteri
Envanter Defteri	19.12.2024	Silivri 1. Noteri		Silivri 1. Noteri
YÖNETİM KURULU KARAR DEFTERİ	5.01.2024	Silivri 1. Noteri	8.01.2026	Silivri 1. Noteri
GENEL KURUL VE MÜZAKERE DEFTERİ	31.12.2012	Silivri 1. Noteri		Silivri 1. Noteri
PAY DEFTERİ	31.12.2021	Silivri 1. Noteri		Silivri 1. Noteri

### **C) ORTAKLIK İŞLEMLERİ :**

<b>Mevcut Ortak Sayısı</b>		
Dönem içerisinde Kaydedilen Ortak Sayısı	:	45
Genel Kurulca Belirlenen Ortak ve Konut/işyeri Sayısı	:	1328
Ortakların Anasözleşmede Belirtilen Şartları Taşıyıp Taşımadığı	:	Taşıyorlar
<b>Genel Kurulca Belirlenen ve Tahakkuk Eden Aidat Miktarı</b>		
Ortaklardan Yapılan Tahsilat	:	-
Ortakların Aidat Borcu	:	-
<b>Genel Kurulca Belirlenen Gecikme Faizi Oranı İle Usul ve Esaslar</b>		
Gecikme Faizi Tahakkuku Miktarı	:	-
<b>Dönem içerisinde Gerçekleşen Hisse Devirleri</b>		
<u>Devreden</u>	<u>Devralan</u>	<u>Yön.Krl.Tarih/No</u> :
-	-	-
<b>Çıkarılan Ortaklar (Çıkan Ortak)</b>		
<u>Ortağın Adı/Soyadı</u>	<u>Çıkarılma Sebebi</u>	<u>Yerine Ortak Alınıp Alınmadığı</u>
		45 Yeni Ortak
<b>Ortaklığı Sona Eren Ortaklara Yapılan Ödemeler</b>		
<u>Ortağın Adı/Soyadı</u>	<u>Ödeme Tarihi</u>	<u>Ödemenin Tutarı</u>
-	-	-

### **D) ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI :**

- a) Gayrimenkul alımı ve satımı ile ilgili Genel Kurul kararı : **YOKTUR**
- b) Gayrimenkul alım ve satım tutarları : **YOKTUR**
- c) Gayrimenkul alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesiyle yapıldığına ilişkin açıklamalar: **YOKTUR**
- d) İnşaat Yapım Yöntemi : **YOKTUR**

-Konut/işyeri Sayısı : -

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

e) Yapılan İhaleler : **YOKTUR**

f)

Yapılan İhaleler İmzalanan sözleşmelerin tarihi/Bedeli Konusu Tarafları

a. ----

g) **Arsa veya arazinin imar durumu:**

-Proje : 24.10.1996'da tamamlanmıştır

-İnşaat ruhsatı tarih ve No'su : 24.10.1996'da tamamlanmıştır

-Altyapı durumu : 24.10.1996'da tamamlanmıştır

-Çevre düzenleme çalışmaları : 24.10.1996'da tamamlanmıştır

**h) Hakedişlerin T. No Müteahhit / Taşeron adı Yapılan Ödeme Kalan**

a. **YOKTUR**

Yılsonu itibariyle İnşaat Seviyesi, inşaatların tahmini tamamlama tarihi ve tahmini maliyeti:

**i) Kesin Maliyet : Yapı Kooperatifinden İşletme Kooperatifine dönüşüldüğü için inşaatla ilgili kesin maliyetler kalmamıştır.**

-Şerefiye Tespiti :  
-Kur'a Çekimi :  
-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No'su :  
-Tapu Dağıtım Tarihi :  
-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>
A) Selim ALHAN	Genel Kur. Kararlarının iptali	Bakırköy 4. Asliye Tic. Mah.	2022/713E
(Davanın kısmen kabulü ile; davalı kooperatifin 17/07/2022 tarihli genel kurul toplantısında alınan yönetim ve denetim kurullarının ibralarına yönelik kararların iptaline, davacının sair tüm taleplerinin reddine karar verildi.) Tarafımızca istinaf yoluna başvuruldu. İstinaf incelesi devam ediyor.			

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

A) <u>Davacı</u>	<u>Dava Konusu</u>	<u>Davanın Gör. Mahkeme</u>	<u>Dosya No</u>
S.S Marmara Uyumkent Site İşl. Koop	Kira bedelinin belirlenmesi ve Uyarılması	Silivri Sulh Hukuk Mahkemesi İstinaf	2022/455E
(Davanın kabulüne karar verildi. Davalı İstinaf başvurusunda bulundu. istinaf başvurusu tebliğ usulsüzlüğünden dolayı kabul edildi. Yargılama ilk derece mahkemesinde devam edecek)			
B) <u>Davacı</u>	<u>Dava Konusu</u>	<u>Davanın Gör.Mahkeme</u>	<u>Dosya No</u>
S.S Marmara Uyumkent Site İşl. Koop	İcra	Silivri İcra Dairesi	2018/863E
(İcra işlemleri devam etmektedir.)			
C) <u>Davacı</u>	<u>Dava Konusu</u>	<u>Davanın Gör.Mahkeme</u>	<u>Dosya No</u>
S.S Marmara Uyumkent Site İşl. Koop	Tahliye	Silivri Sulh Huku Mahkesi	2025/853E
(Temerrüt nedeniyle tahliye talep edildi. Yargılam devam ediyor.)			

**3) Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyuruları: YOKTUR.**

Bu rapor kooperatifin **01.01.2025 / 31.12.2025** dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

01/06/2026

## S.S. Marmara Uyumkent Site İşletme Kooperatifi

**Yönetim Kurulu Başkanı**

Şerif TURAN

**Başkan Yardımcısı**

Cengiz OĞUZ

**Yönetim Kurulu Üyesi**

Fatma Betül YENİCE

**Yönetim Kurulu Üyesi**

Osman AVCISERT

**Yönetim Kurulu Üyesi**

Hasan Ahsen ULAK