

Sayı : 2026/...7...

29/04/2026

Konu: 2025 Yılı Faaliyet Raporu Hk.

YÖNETİM KURULU YILLIK ÇALIŞMA RAPORU

A. GENEL BİLGİLER

- a) **Kooperatifin adı:** S.S. Yamanlar Konut Yapı Kooperatifi'dir.
b) **Kuruluş bilgileri:** Ankara Valiliği Sanayi ve Ticaret Müdürlüğünün 06.07.1995 Tarih ve 362 Sayılı oluru ile kooperatifimizin kuruluşuna izin verilmiştir. Kooperatifin merkezi Ankara, süresi 20 yıl olup, Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 23.12.2014 tarih ve 31384 sayılı oluru ile süresi 15 yıl uzatılmıştır. Kooperatifimizin kurucu üyeleri Baki ERDOĞAN, Mahmut YILMAZ, Recai TONBUL, Recep HASTÜRK, Aydın COMART, Hüseyin TEPECİK, Musa ŞEN olmak üzere 7 kişiden oluşmuştur.
c) **Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası:** 17.07.1995/112113
d) **Adresi:** Mebusevleri Ayten Sokak No:30/6 Tandoğan/ANKARA
e) **Telefon / Faks Numaraları :** (0312) 212 82 43 / (0312) 222 18 84
f) **Web adres ve elektronik posta :** www.yamanlarkoop.com - yamanlarkoop@mynet.com

B. YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI İLE PERSONEL BİLGİLERİ

1-

Sıra No	Görev Dönemi	Yıllık Net Ödemeler Toplamı
1	Baki ERDOĞAN 2025	180.000,00 ₺
2	Recep HASTÜRK 2025	96.000,00 ₺
3	Musa BAYKALDI 2025	96.000,00 ₺

2-

Sıra No	Denetim Kurulu Üyeleri	Görev Dönemi	Yıllık Net Ödemeler Toplamı
1	Abdullah SEVEN 2025	9.600,00 ₺	
2	İsmail Haluk ŞAHİN 2025	9.600,00 ₺	

3-

Sıra No	Personelin Adı Soyadı	Görev Dönemi	Unvanı	Yıllık Ödeme Toplamı	SSK Piri
1	Şaban ERDOĞAN	2025	İşçi	1.237.875,93 ₺	252.722,04 ₺
2	Kamber TAŞTAN	2025	İşçi	285.359,25 ₺	62.205,83 ₺
3	Mahmut MIZRAK	2025	İşçi	615.392,50 ₺	126.463,33 ₺
4	Alper TEPECİK	2025	İşçi	602.544,00 ₺	122.536,00 ₺
5	Ramazan YILDIRIM	2025	İşçi	615.392,50 ₺	126.463,33 ₺
6	Dursun YILMAZ	2025	İşçi	614.654,55 ₺	126.297,27 ₺
7	Emre ŞİMŞEK	2025	İşçi	281.189,05 ₺	60.455,60 ₺
8	İbrahim ERASLAN	2025	İşçi	99.299,89 ₺	21.558,78 ₺
			TOPLAM	4.351.707,67 ₺	898.702,18 ₺

4) Faaliyet dönemiyle ilgili genel değerlendirme ve geleceğe yönelik beklentiler.

Kooperatifin tarım arazisiyle ilgili arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme çalışmalarımız bölgedeki diğer kooperatifler ve gerçek şahıslarla birlikte yürütülmüş ve çalışmalar sonuç vermiştir. Ankara İli Polatlı İlçesi Hacıtuğrul Mahallesi arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri projesi Cumhurbaşkanlığı makamı tarafından 11185 karar sayılı yazısı ile onaylanmış ve 24 Nisan 2026 tarih ve 33233 sayılı resmi gazetede yayınlanmıştır.

Huzur evi imarlı parsel oluşturmak amacıyla Belediye ile görüşmeler yapılmış, ancak takas işlemi gerçekleştirilememiştir. Bu projeden tamamen vazgeçilmiştir.

İşçi lojman yapımı bir takım üyenin karşı çıkması nedeniyle vazgeçilmiştir.

Haziran 2025-Nisan 2026 tarihleri arasında arsa alımı, satımı ve/veya takas işlemi yapılmamıştır.

2025 yılında inşaatını kendisi yaptıran ve genel kurulda belirlenen şartları yerine getirerek tapu için başvuran 9 üyemizin tapusu verilmiştir.

2025 yılı içerisinde suyun kontrollü kullanımını sağlamak amacıyla ilave 134 adet su sayacı takılmış olup, takılan su sayacı 429 adede ulaşmıştır. Kasım ayında donmaya karşı su sayaçları izocamla sarılmıştır.

Genel alanlarda ağaç bakım ve yabancı ot mücadelesine devam edilmiş ve parsellerin ilaçlaması yapılmıştır. Sonbahar ve ilkbaharda bordo bulamacı, temmuz ayında bir defa bit ilacı yapılmıştır. Yangın tehlikesine karşı parsellerin yola bakan kısımları ve ev olan parsellerin etrafı sürülmüştür.

Kooperatife ait yol kenarları ve yol ortasında yetişen otlar biçilmiştir. 200'ün üzerinde parselin sürümü yapılmıştır. 1000'in üzerinde kuruyan ağaç sökülmüş ve talaş haline getirilmiştir. Yangın tehlikesine karşı kooperatifin araçları hazır halde tutulmuş, çıkan yangınlara kooperatif alanına girmeden müdahale edilerek söndürülmüştür.

Parklarda ve yol kenarlarında ağaçların bakımı ve sulaması yapılmış, kuruyan ağaçların yerine yenileri dikilmiştir.

Kooperatife giriş yapılan Eskişehir yolu asfaltından küçük tren yolu köprüsüne kadar yol tamirata yapılmıştır.

Gerede suyunun kooperatife verilmesi için (kanalizasyon, içme suyu vb.) Ankara Büyükşehir Belediyesi nezdinde girişimlerde bulunulmuştur.

25 metrelik yolun asfaltlanması için Ankara Büyükşehir Belediyesi ile görüşmeler yapılmış, kooperatif tarafından düzenlenen yazılar ve üyelere alınan dilekçeler belediyeye verilmiştir. Asfaltlamanın proje kapsamına alındığı, hava şartlarının uygun olduğunda asfaltlama çalışmasının yapılacağı bilgisi verilmiştir.

2016 yılında açılan satış suretiyle ortaklığın giderilmesi (izale-i şuyu işlemleri) davası halen devam etmektedir. 2025 yılında görülen davalar takip edilmiştir.

5) Önceki dönem bütçe kalemlerindeki gerçekleştirmeler:

S. No	Gelirler	Öngörülen	Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı
1	Aidat ve Gecikme Cezası Geliri	8.505.600,00	8.532.280,67	100,31%
2	Masraflara Katılım Payı Gelirleri	22.800,00	114.684,90	503,00%
3	Banka Faizi	680.000,00	1.387.314,97	204,02%
4	Diğer Gelirler (Elektrik, Su, Tapu, Kepçe, Traktör)	365.000,00	644.964,79	176,70%
5	Arsa satışı üye kaydı	6.500.000,00	Arsa Satışı Yapılmadı	
	GENEL TOPLAMLAR	16.073.400,00	10.679.245,33	

770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (₺)

S. No	Giderler	Öngörülen	Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı
1	Huzur Hakları	450.000,00	391.200,00	86,93%
2	Telefon, Posta Giderleri	21.000,00	19.954,00	95,00%
4	Kira Gideri	100.800,00	105.000,00	104,17%
5	Elektrik Gideri	4.000,00	3.340,00	83,50%
6	Su Gideri	1.500,00	2.641,50	176,10%
7	Yakıt Giderleri	1.000,00	1.630,00	163,00%
8	Aidat Gideri	26.000,00	31.900,00	122,69%
9	Noter Kırtasiye	16.000,00	29.714,62	185,72%
10	Muhasebe Müşavirlik	93.600,00	93.600,00	100,00%
11	Genel Kurul	250.000,00	171.312,13	68,52%
12	Banka Giderleri	1.094,51	2.016,72	184,26%
13	Sair Giderler ve İkram Gideri	17.000,00	5.550,00	32,00%
14	Ulaştırma Gideri	3.200,00	660,00	20,63%
15	Avukatlık Gideri	165.000,00	315.846,00	191,42%
	Genel Toplam	1.150.194,51	1.174.364,97	

730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ (₺)

S. No	Giderler Ve Açıklamaları	Öngörülen	Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı
1	Nakliye Gideri -Yol Yapım Gideri- Makine Kirası	200.000,00	60.000,00	30,00%
2	Personel Giderleri	4.900.000,00	5.342.479,01	109,03%
3	İş Güvenliği Gideri	28.800,00	28.800,00	100,00%
4	Belediye Emlak Vergisi, Tapu Giderleri	130.000,00	163.439,67	125,72%
5	Şantiye Elektrik Tüketim Gideri	546.000,00	579.050,00	106,05%
6	İaşe Giderleri	336.000,00	262.531,78	78,13%
7	Sair Giderler	30.000,00	8.220,00	27,40%
8	Taşıt Ulaştırma Gideri (Pikap, kepçe, Traktör Bakım, Tamir, Akaryakıt ve Vergi)	500.000,00	425.315,80	85,06%
9	Tesis Makine ve Demirbaş Alımı	30.000,00	56.000,00	186,67%
10	Damlama Sulama - Sondaj Gideri	350.000,00	155.142,00	44,33%
11	Genel Alanların Bakımı(Peyzaj, Fidan alımı, ilaç, elektrik Mal. Ve Diğer malzeme vb.)	250.000,00	969.114,84	387%
12	Proje-Aski-Etüd Gideri+ Toplulaştırma	2.000.000,00	404.236,00	20,21%
13	İşçi Lojmanı, Depo ve Yönetim Binası Yapım Gideri	9.000.000,00	-----	0
	Genel Toplam	18.300.800,00	8.454.329,10	

C) MALİ DURUM VE MUHASEBE İŞLEMLERİ:

1)Bilanço kalemleri hakkında genel bilgi:

S. No	31.12.2025 yılı sonu itibariyle aktif hesaplarımız (₺)	
1	Kasa Mevcudu	3.817,88
2	Bankalar Mevcudu	4.089.800,55
3	Yarı Mamul Üretim	33.101.868,25
4	Verilen Depozito ve Teminatlar	492.857,10
5	Üyelerimizden Alacaklar	101.378,23
6	Arsa Hesabı	1.930.758,90
7	Tesis Makine ve Teçhizatlar	347.950,70
8	Taşıtlar	62.000,00
9	Demirbaş Hesabı	148.795,28
	Aktif Hesapların Toplamı	40.279.226,89

S. No	31.12.2025 yılı sonu itibariyle pasif hesaplarımız(₺)	
1	Alınan Avanslar Hesabı	39.603.838,37
2	Ödenecek Vergiler Hesabı	110.382,03
3	Ödenecek SGK	107.410,04
4	Öz kaynaklar	457.596,45
5	Kuruluş Sermaye Hesabı	0,90
6	Önceki Dönem Gelir-Gider Fark Hesabı	152.695,03
7	Dönem Gelir Gider Fark Hesabı	304.900,52
	Pasif Hesapların Toplamı	40.279.226,89

S. No	31.12.2025 yılı sonu itibariyle (₺)(Gelir-Gider Hesabı)	
	Gelirler Toplamı	1.479.265,49
1	Tahakkuk Eden Üye Gecikme Cezası	68.178,63
2	Masraflara İştirak Payı	20.684,90
3	Diğer Gelirler	3.086,99
4	Banka Faizi	1.387.314,97
	Genel Yönetim Giderleri	1.174.364,97
	2025 Yılı Gelir Gider Farkı	304.900,52

2- 2025 yılında gerçekleşen toplam gelir gider rakamları aşağıda gösterilmiştir.

S. No	Hesap Adı	Yıl	Gerçekleşen (₺)	Açıklama
1	Dönem Başı Nakit Mevcudu	31.12.2024	3.442.698,38	
2	Toplam Gelir	31.12.2025	10.679.245,33	Aidat+ Diğer Gelirler
3	Dönem Borçları	31.12.2025	217.792,07	
4	Toplam Gelir	31.12.2025	14.339.735,78	
5	Giderler	31.12.2025	9.628.694,07	
6	Önceki Dönem Borçlar	31.12.2024	124.984,14	
7	Depozito ve Teminat	31.12.2025	492.439,14	
8	Toplam Gider	31.12.2025	10.246.117,35	
9	Dönem Sonu Nakit Mevcudu	31.12.2025	4.093.618,43	





4) Kullanılan Banka Kredilerinin:

Banka Adı	Tutarı	Faiz Oranı	Vadesi	Ödenen	Kalan
Banka Kredisi Kullanılmamıştır.					

5) Kooperatifin Borçları:

1. Belediyeye	:
2. Vergi Dairesine	:	110.382,03-₺
3. Sigorta (SSK)	:	107.410,04-₺
4. Piyasaya	:
5. Yükleniciye	:
6. Personele	:
7. Diğer Borçlar	:

6) Demirbaş ve diğer araçlar :

Cinsi	Bedeli	Adedi
1. İlaçlama Makinası	47.000,00 ₺	1
2. Cep Telefonu	9.000,00 ₺	1

7) Tutulan Defterler

Noter Tas.(Açılış) Noter Tas.(Kapanış) Def. Türü Tarih ve Say. Not. Adı Tarih ve Say. Noter. Adı

1	Yevmiye Defteri	E-Defter					
2	Envanter ve Bilanço Defteri	E-Defter					
3	Defteri-Kebir Defteri	E-Defter					
4	Yönetim Kurulu Karar Defteri	05.01.2024	00276	Ank.43.Not.	07.01.2026	187	Ank.43.Not.
5	Genel Kurul Karar Defteri	17.05.2006	21039	Ank.43.Not.			
6	Ortaklar Pay Defteri	10.02.2009	04511	Ank.43.Not.			
7	Evrak Kayıt Defteri	04.02.2009	03906	Ank.43.Not.			

Ç)ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

1) Mevcut Ortak Sayısı : 483

-Dönem içerisinde kaydedilen ortak sayısı :

-Genel kurulca belirlenen ortak ve konut/işyeri sayısı : 886

-Ortakların anasözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı: Taşıyorlar

2) Genel kurulca belirlenen ve tahakkuk eden aidat miktarı: 8.505,600,00-₺

Tahakkuk Eden Aidat Miktarı	8.585.031,09- ₺
Ortaklardan Yapılan Aidat Tahsilatı	8.529.411,43- ₺
Ortakların Aidat Borcu (31.12.2025 Tarihi İtibariyle)	55.619,66- ₺

3) Genel kurulca belirlenen gecikme faizi oranı ile usul ve esaslar: %3

Gecikme Faizi Tahakkuk Miktarı	103.394,49- ₺
Gecikme Cezası Tahsilat Miktarı	57.635,92- ₺
Kalan Gecikme Cezası (31.12.2025 Tarihi İtibariyle)	45.758,57- ₺



4) Dönem içerisinde gerçekleşen hisse devirleri şu şekildedir:

	Devreden	Devralan	Yönetim Kurulu Tarih - No	
1	Recep Recai Çiftci	Salih Polat	28.01.2025	650
2	Yurdan Yaşar	Elif Hazal Yaşar	28.01.2025	650
3	Berrin Gökhan	Nefise Erikel	03.02.2025	651
4	Salim Zekai Toros	Elif Tuğçe Öner	17.02.2025	652
5	Yusuf Ekinci	Sadık Hüdai Ekinci	17.02.2025	652
6	Gamze Aksoy	Ergül Kara	17.02.2025	652
7	Nurhan Yiğit	Tuğcan Tuzkaya	27.03.2025	654
8	Muammer Doğan	Erdoğan Sevdı	27.03.2025	654
9	Berrin Gökhan	Demet Atlıhan	25.04.2025	655
10	Emine Seğmen	Yaşar Özdoğan	25.04.2025	655
11	Hatice Feriha Akpınarlı	Cemil Selvi	05.05.2025	656
12	Muhittin Mihçak	Şenay Şenses	05.05.2025	656
13	Nejla Kale	Onur Faruk Oral	26.05.2025	658
14	Emine Seğmen	Necati Özkan	26.05.2025	658
15	Onur Faruk Oral	Süleyman Erhan Şentürk	26.05.2025	658
16	Nigar Tezcan	Ufuk Tezcan	10.06.2025	660
17	İhsan Tunç	Ayşe Tunç	23.06.2025	663
18	Ercan Şahin	Merve Bayam	23.06.2025	663
19	Emine Seğmen	Ayşe Pamukçuoğlu	23.06.2025	663
20	Tuğba Aktepe	Mehmet Tekeş	18.07.2025	664
21	Özge Uzun	Celal Uzun	18.07.2025	664
22	Nazmi Yaman	Murtaza Aktaş	18.07.2025	664
23	Satılmış Durlanık	Pınar Bulut	11.08.2025	666
24	Elif Hazal Yaşar	Yurdan Yaşar	29.08.2025	667
25	Uğur Aydoğdu	Hakan Han Özcan	05.09.2025	668
26	Zerrin Hasbenli	Paşa Altay	13.11.2025	670
27	Abdullah Hasbenli	Paşa Altay	13.11.2025	670
28	Nesrin Gökhan Kelekçi	Paşa Altay	13.11.2025	670
29	Ayşe Pamukçuoğlu	Funda Çelik Şafak	19.12.2025	672
30	Hasan Öztürk	İsa Şenyürek	30.12.2025	673
31	Emine Seğmen	Şevval Enginar	30.12.2025	673

5) Çıkarılan ortaklar

Çıkarılma kararı kesinleşmeyen ortağın;

Ortağın adı ve soyadı Çıkarılma sebebi

Yerine ortak alınıp alınmadığı

Çıkarılma kararı alınmamıştır.

Ortaklığı sona eren ortaklara yapılan ödemeler

Adı Soyadı

Ödemelerin tarihi

Ödemenin tutarı

Ortaklığı sona eren üye yoktur.

D)ARSA İNŞAAT VE FERDİLEŞME ÇALIŞMALARI:

1-Gayrimenkul alımı ve satımı ile ilgili Genel Kurul kararı

Gayrimenkul alımı ve satımı yapılmamıştır

2-Gayrimenkul alım ve satım tutarları: Alım satım yapılmamıştır.

3-Gayrimenkul alımının, kat karşılığı arsa devralınmasının tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesiyle yapıldığına ilişkin açıklamalar: Satış vaadi sözleşmesiyle gayrimenkul alımı yapılmamıştır.

4-İnşaat Yapım Yöntemi: İnşaat yapılmamıştır.

-Konut/işyeri Sayısı: Yapılan konut/işyeri yok

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

5) Yapılan İhalelerin :

Yapılan İhaleler İmzalanan Sözleşmelerin tarihi/Bedeli Konusu **Tarafları**

1- İhale yapılmamıştır

6)Arsa veya arazinin imar durumu :

-Proje :

-İnşaat ruhsatı tarih ve no'su : İnşaat ruhsatı alınmamıştır.

-Altyapı durumu : Altyapı yapılmamıştır.

.....
-Çevre düzenleme çalışmaları : Çevre düzenlemesi çalışması yapılmıştır

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

1.....

2.....

8) Yılsunu itibariyle İnşaat Seviyesi, inşaatların tahmini tamamlama tarihi ve tahmini maliyeti:

2025 yılında yapılan inşaat çalışması yoktur.

9) Kesin Maliyet : Yok

-Şerefiye Tespiti : İmar sonrası çıkan parsellerin şerefiye değerleri tespit edilmiştir.

-Kur'a Çekimi : 886 parselin kurası çekilmiştir.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No'su: Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmamıştır.

-Tapu Dağıtım Tarihi : Tapu dağıtımı yapılmamıştır.

-Tasfiye Başlangıç Tarihi : Tasfiye girişi yapılmamıştır.

E)HUKUKİ FAALİYETLER:

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

Davacı - Dava Konusu - Davanın Gör. Mahkeme Dosya No Aşaması

1) Mevlüt KAHRAMAN - Genel Kurul - Ankara 4.Asliye 2025/538 Esas Devam Ediyor
Kararının İptali - Ticaret Mahkemesi



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

<u>Davacı</u> - <u>Dava Konusu</u> - <u>Davanın Gör. Mahkeme</u>	<u>Dosya No</u>
S.S. Yamanlar Konut Yapı Kooperatifi	Hissedarlar İzale-i şüyu Davası Polatlı Sulh Hukuk Mahkemesi 2016/379
S.S. Yamanlar Konut Yapı Kooperatifi	Hissedarlar Tapu İptali ve Tescil 1.Asliye Hukuk Mahkemesi 2018/430

3)Kooperatif hakkında Cumhuriyet Başsavcılıklarına yapılan suç duyuruları,

Davacı/ Şikayetçi Konusu Hazırlık numarası

1) Suç duyurusunda bulunulmamıştır.

Bu rapor kooperatifin 2025 dönemi hesap ve işlemlerine ilişkindir.

29/04/2026

S.S Yamanlar Konut Yapı Kooperatifi


Yönetim Kurulu Başkanı
Baki ERDOĞAN


Yönetim Kurulu Üyesi
Musa BAYKALDI


Yönetim Kurulu Üyesi
Recep HASTÜRK