

DEĞERLİ ORTAĞIMIZ;

Bu yazının sizlere yazılmasına neden lüzum görülmüştür?

Öncelikle bu sorunun cevabını vermek gerekiyor.

Başkent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliği olarak 46 Kooperatif ve 3000 ortaktan müteşekkil büyük bir aileyiz. Gerek genel kurullarda ve gerekse birebir ortaklarımız ile yaptığımız görüşme ve bilgilendirme toplantılarında yaptığımız görüşmelerden, ortaklarımızın büyük bir kısmının projemizle ilgili yeterli ve doğru bilgiye sahip olmadıkları kanaati hasıl olmuştur.

Projemizle ilgili gerek spekülatif, gerekse yetersiz bilgilendirme nedeniyle müthiş bir bilgi kirliliği söz konusudur. Bu durum siz değerli Ortaklarımızı doğru kararlar verme noktasında yanılgıya götürmektedir. Takdir edersiniz ki bir konuda doğru bilgiye sahip olmadan doğru karar vermek mümkün değildir.

Halböyle iken; Yaylaşehir Projemizin başlangıcından bugüne kadar geçen süreci doğru bilip tespit ve değerlendirme yapabilmeniz için sizlerle bu hususları paylaşma zarureti hasıl olmuştur. Bir başka ifade ile bugün içinde bulunduğumuz durumla ilgili yeterli ve doğru bilgiler ile techiz edilmezsek projenin çözümü daha da zorlaşacaktır. Uzun süredir projenin fiilen başlanıp inşa sürecine geçilmemiş olması haliyle ortaklarımızda moral bozukluğu ve ümitsizliğe sebep olmuştur.

Bu değerlendirmelerden hareketle önce projemizin başlangıcından bugüne safahatını kısaca özetlemek gerekir.

Birlik Yönetimi; 4706 Sayılı Kanunun 7/B Maddesine göre imar planlarına uygun olarak konut yapılmak amacıyla Milli Emlak tarafından yapılan ihale sonucunda tarla vasfındaki 6200 dönümlük araziye 09.07.2008 tarihinde Ankara Defterdarlığı ile Birliğimiz arasında yapılan Satış Sözleşme ile Birlik uhdesine almış ve tapuları Birliğimiz adına tescil edilmiştir.(27.05.2008)

Söz konusu sözleşmenin Özel Şartlar başlığının 1. Maddesinde ;Konut yapılmak üzere satılan bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılamayacağı, amacı dışında kullanılmasının tespiti halinde ise satılan taşınmazların satış bedeli faizsiz iade edilip Hazine tarafından geri alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Satın alınan gayrimenkul tarla iken, sözleşme gereğince özel bir danışmanlık firmasına imar uygulaması yaptırılmak üzere anlaşılmış olup, 2008 yılından başlayarak arazimizin tarla vasfından çıkartılarak,arsaya dönüştürülmesi için gerekli yazışmalar ve izinler alınmış ve nihayetinde imar çalışmaları 2015 yılında tamamlanmıştır. İmara ilişkin plan notlarında ise eş zamanlı ve bütüncül yapımı şartı getirilmiştir.

Ancak şu hususu da belirtmekte fayda bulunmaktadır. İmar planı çalışmalarının devam ettiği ilk dönemlerde Birlik Yönetiminin ve buna bağlı olarak Birlik Genel Kurullarında alınan karar gereği, projenin 7000 üyeli olarak planlamasının yapıldığı; yapılan çalışmalarda ise o günkü şartlarda 4800 civarında ön kayıtlı üye sayısı ile önemli bir rakama ulaşmış olmakla beraber bu üyeler gerçek birer üye haline gelmediğinden yani bu kişilerin tamamının mali yükümlülüklerini yerine getirmemeleri sebebiyle sağlıklı bir yol haritası şekillendirilememiştir.

Kaldı ki, yukarda izah edildiği üzere Milli Emlak ihale şartlarında 2 yıl içerisinde arsa bedeli ödenmediği takdirde kurum tarafından arazinin geri alınabileceği hükmü bulunmaktadır.

Bu nedenle arsa ile ilgili borcumuzun bir an önce ödenerek, gayrimenkulun geri alınma riskinden kurtarılması gerekiyordu. Bu durum Birlik Genel Kurulunda uzun uzadıya konuşulup değerlendirilmiş olup arsanın kalan tüm borcunun mevcut üyeler tarafından kapatılması mahiyetinde karar alınmıştır. Kaldı ki o günün şartlarında başka da bir çözüm yolu bulunmamaktaydı.

Anılan dönemde Kooperatiflerimiz çalışmalarını yaparak mali yükümlülüklerine yerine getirip kararlılıkla projeye devam edecek gerçek üyelerini tespit etmiş ve bu sayı 2945 ortak olduğu tespiti yapıldıktan sonra projenin hayata geçirilmesine karar verilmiş olundu. Bu sayı nihayetinde 3000 ortağa sabitlenerek tüm arsanın sahibi, borçların tamamını ödeyen 3000 ortağın olmuştur.

Akabinde 01 Mayıs 2011 tarihli Birlik Genel Kurulunda, konu ile ilgili yapılan değerlendirmelerden sonra bir strateji/makas değişikliğine gidilmiştir. Başlangıçta her kooperatif kendi ortaklarının inşaatlarını yapmak üzere yapılmış ve ona göre tahsisi talebinde bulunmuşlardı. Bu geline noktadan sonra mevcut üyelerin daha da kazançlı olmasını sağlamak amacıyla yeni üye alınmamasına, Projenin mevcut üyelerle sonuçlandırmak üzere ve onlar adına en iyi ve en karlı sonucu verecek şekilde kat karşılığı olarak yapılması yönünde bir karar verilmiştir. Yani kat karşılığı süreci 2011 yılının 2.yarisından itibaren başlamıştır. Bir taraftan henüz imar planı onaylanmayıp planlama çalışmaları devam ederken, bir yandan da Projemizin kat karşılığı olarak yaptırılması çalışmalarına başlanmıştır.

2011 yılından itibaren Birlik Yönetimi projenin kat karşılığı hayata geçirilmesi için yoğun bir şekilde yerli ve yabancı firmalarla görüşmeler yapmış olup kat karşılığı görüşmeleri mevcut yönetimimizin göreve gelmesine kadar devam etmiştir. Ancak bugüne kadar mali ve teknik gücü olan hiçbir firma kat karşılığı sözleşme yapma konusunda teminat verip Birlik Yönetimi ile anlaşmaya yanaşmamıştır.

İşte önemli ve hayati nokta burasıdır. Bu kadar uzun bir süre, pek çok yerli ve yabancı firma ile, Devletin önemli kurumlarıyla (TOKİ, EMLAK KONUT, İLBANK, EPP vb.) çözüm yönünde yapılan görüşmelerde somut hiçbir ilerleme sağlanamamış olmasının gerçek sebebini doğru tespit etmezsek, süreci ve bugün karşı karşıya olduğumuz çözümsüzlüğü anlayamayız. Bu durumu doğru anlayamazsak, bundan sonrasını da doğru yönetemeyiz.

Mevcut Birlik yönetimi göreve geldiği ilk günden itibaren kat karşılığı çözüm modelini masaya yatırmış ancak bu modelin Yüklenici firmalar açısından cazip ve karlı olmaması nedeniyle hayata geçemediğinin tespitini yapmıştır. O halde Projemizin çözümü için tek bir çözüm kalıyor o da ortaklarımızın kendi gücü ile projeye başlanmasıdır.

Ancak geçmişten itibaren dillendirilen kat karşılığı çözüm modeli gerek ortaklarımız ve gerekse Kooperatif Yönetimlerimizce cazip bulunduğu ve yüksek beklentilere girildiğinden dolayı mevcut yönetimimizin kat karşılığı değil de kendi gerçeklerimiz üzerinden çözüm aranması söylemleri genel olarak bir dirençle karşılaşmıştır. Bugün bu gerçekçi arayışların doğru bir şekilde ele alınamamasının kırılma noktası burasıdır.

Peki bu durumda ne yapacağız ? Gerçekleşme ihtimali yok denecek kadar az olan kat karşılığı çözüm modelinin peşine gitmekten başka bir şey yapmayacak mıyız? Artık bu kadar tecrübeden ve ödenen ağır bedellerden sonra bu hayalin peşine gitmeye devam mı edeceğiz?

İşte halen camiamızda tartışma bu noktadadır. Bu hayalin peşine devam etmek demek, uzun bir çözümsüzlüğü ve buna bağlı olarak tüm olumsuzlukları beslemeye devam ettirmek demektir. Birlik Genel Kurullarında Birlik Yönetimine kat karşılığı sözleşme yapma yetkisi verilmiş, bunun dışında yapıma ilişkin herhangi bir yetkilendirme yapılmamıştı Bugüne kadar kat karşılığı yapımına kabul edilebilir ve ciddi herhangi bir teklif gelmemesi üzerine Birlik Yönetimimiz ray değişikliği yaparak, projenin hayata geçebilmesi için farklı alternatifler üzerinde çalışma yapmaya başlamıştır. Birlik Yönetimi yaptığı bu çalışmaları her bir kooperatifin Yönetim Kurulu, Birlik Temsilcileri ve Denetim Kurullarını defalarca Birlik Merkezimizde ve farklı toplantı mekanlarında davet etmiş ve çözüm modellerini paylaşmıştır. Ancak çözüme yönelik yapılan bu iştirari mahiyetteki görüşmelerin birçok kooperatif ortağının bilgisi dahilinde olmadığı ve bazı kooperatiflerin ortakları ile iletişim içinde olmadıkları gözlemlenmiştir.

Bunun üzerine pandemi döneminde olunmasına rağmen 3000 üyeye matuf bilgilendirme toplantısı yapılmıştır. İlk defa bu yönetim ortakları davet ederek Birlik'in bugüne kadar geçen süreç ile ilgili bilgilendirme yapmış ve çözüm konusunda ortakların değerlendirmelerini almıştır. Birlik, ortakların bilgilendirilme davetini yazılı olarak Kooperatiflerin Yönetimlerine bildirdiği halde bazı kooperatifler bu toplantılardan ortaklarını haberdar etmediklerini öğrenmiş bulunuyoruz.

Birlik yönetimi olarak bizim siz değerli ortaklarımızdan beklentimiz Projeye sahip çıkmamız, genel kurullarınıza katılmanız, gerçekçi yaklaşımlarla elbirliği ile Projemizi ayağa kaldırmak yönünde katkı sağlamanızdır.

Bu aşamada, Birlik Yönetimi olarak geldiğimiz nokta şudur;

Her ortağımızın hedefi olan bir villaya sahip olunması ancak ortaklarımızın katkılarını alarak hayata geçebilecek, Projemizin değerlendirilmesi ise ancak projemizin başlaması ile mümkün olabilecektir. Dolayısıyla projemiz en makul ve reel şartlarda mutlaka başlanmalıdır.

Bu zamana kadar sektörde önemli tecrübe sahibi kişi, kurum ve kuruluşlar ile yaptığımız görüşmeler sonucunda projeye başlamadan bir değer kazanmayacağı yönünde mutabık kalınmıştır. Ancak nasıl başlanacağı konusunda farklı görüşler vardır.

Mevcut imar plan notlarımızda yer alan ve hareket alanımızı kısıtlayan "eş zamanlı ve bütüncül ruhsat alma" şartı gerek yapıma Birlikçe başlanması ve gerekse kurası çekilen yerlerin inşaat yapım şartı ile kooperatiflere tahsisi söz konusu olsa bile inşaat başlanması mümkün olmadığından eş zamanlı Ruhsat Alma maddesini revize etmek üzere Birlikçe hazırlanan yeni imar planı revizyonunu Gölbaşı Belediyesine sunulmuştur.

Birlik yönetimi olarak projeye 3000 ortak için bir villayı ileri kaba/kaba seviyesinde yapılacak bir plan dahilinde hareket etmeyi önermektedir. Bu görüşmelerde yapılan değerlendirmelerde birlikte yapıldığı takdirde her bakımdan hepimiz için daha avantajlı olacağı kanaati hakimdir. Zira bu ölçekteki bir proje ancak birlikte yapıldığında daha kıymet arz edecek ve daha kısa sürede yapımı sağlanabileceği gibi maliyetleri de asgariye inmiş olacaktır.

Birlikte küçük de olsa bir aidat ile başlanması projemizin değerine değer katacak, böylece ilk planda tercihleri farklı nedenler ile değişen ve hissesini satmak isteyen ortaklarımızın mağdur olmadan hisse devretmelerini sağlayacaktır. İkinci yıl mevcut paramız ve sağlayacağımız finans kaynağı ile hızlı bir şekilde inşaata başlayıp İnşaat seviyesini %40'lar düzeyine getirdiğimizde var olan kazanımlarımız önemli derecede değer artışı sağlayacağından, buradan elde edilecek gelirler ile bartır sistemini devreye koyarak projemizi tamamlama imkanımız olacaktır.

Bugün hisselerimiz değerinin çok altında hak etmediği yerde bulunmaktadır. Bunun başlıca sebebi ise projenin başlanmamış olmasıdır. Esasen her bir ortağımıza düşen varlıklarımız göz önüne alındığında bir hisse değeri 500.000 TL. nin altında olmaması gerekir. Şöyleki;

3000 Villa haricinde ortak kazanımlarımız olan 3396 çok katlı, kurası çekilmeyen 577 villa parseli, 1 akaryakıt istasyonu, 11 adet ticaret merkezi, 2 sağlık ve 2 eğitim alanı, 1 özel üniversite alanı, 10 sosyal kültürel alan, 2 ticari rekreasyon, 2 spor alanı, 4 ağaçlandırma alanının yanında plan notlarından gelecek ticari ve 400 adet homeofis alanları villalardan başlanması durumunda zamanla hak ettiği yüksek değerini bulacak ve buralardan gelecek gelirler hisseleri oranında kooperatiflere aktarılacaktır.

3000 adet villa haricindeki ortak kazanımlarımızı tablolştırırsak;

ALANLAR	MİKTAR	ARSA ALANI (m2)	KENTSEL TASARIMDAN GELEN İNŞAAT ALANI (m2)
ÇOK KATLI KONUT ALANI	3.396	391.727,65	599.916,96
400 HOME OFİS	400		
VİLLA KONUT ALANI	577	323.746,36	129.208,00
AKARYAKIT ALANI	1	6.585,00	1.975,50
TİCARET ALANI	11	61.292,76	30.646,35
ÖZEL SAĞLIK ALANI	2	28.059,00	28.059,00
ÖZEL ÜNİVERSİTE ALANI	1	168.087,00	168.087,00
ÖZEL EĞİTİM ALANI	2	25.173,00	25.173,00
SOSYAL KÜLTÜREL ALANLAR	10	36.244,00	36.244,00
TİCARİ REKREASYON ALANI	2	417.380,00	41.738,00
SPOR ALANI	2	16.117,00	7.331,00
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	4	520.876,00	15.626,28
40 MAĞAZA			
TOPLAM		1.995.287,77	1.084.005,09

3000 adet Villa Arsamızın dışındaki kazanımlarımıza sayısal olarak baktığımızda önemli gelir getirici varlığımız olduğu görülecektir.

İnşaata başlanması durumunda halen projemizde meydana gelecek değer artışı ile birlikte sadece 3396 olan çok katlı konut alanının asgari % 30-35 ler ile bir müteahhit firmaya verdiğimiz bile varsaysak projemize çok önemli bir gelir getireceği aşikardır. Diğer kazanımları da buna dahil ettiğimizde ise bu projenin hayata geçip bir Ataşehir konseptinde değerli bir bölge olması muhtemel.

Biz Birlik Yönetimi olarak Yaylaşehir projemize başlamakta yanayız. Beklemek bu projeye bir değer katmaz aksine geçen zaman ortaklarımızın moralinin daha çok bozulmasına projenin çözümsüzlüğünün artmasına neden olur.

Projemizin geleceği için lütfen bizimle iletişime geçin, telefon numaralarınızı ve elektronik mail adreslerinizi Birlik sekreteryasına bildirin. Böylece bizim ne yaptığımızdan ve ne yapmak istediğimizden haberdar olun.

Birlik Yönetimi olarak Kooperatiflerinizin Genel Kurullarına bilgilendirme amacıyla katılacağımızdan Genel Kurullarınıza mutlak surette iştirak etmeniz hepimizin yararına olacaktır.

Yaylaşehir’de en kısa zamanda komşu olmak dileğiyle sağlık, huzur ve mutluluklar dileriz.

BİRLİK YÖNETİM KURULU