



S.S. Havaiş Konut Yapı Kooperatifi

1. Olağan Genel Kurulu – 22 Mart 2015



Sunum İçeriđi

- Kooperatifin Amacı
- Arsa Temini
- İnşaat Maaliyetleri
- Finansman

Kooperatifin Amacı

- Kooperatif, bir ekonomik işbirliği şekli olup, ortak amaçlara ulaşmak isteyen kişiler tarafından oluşturulan bir örgütlenme türüdür.
- Bireyin tek başına yapması güç olan işleri ortaklaşa yapmayı, kişilerin ihtiyaçlarını işbirliği içinde karşılamayı ifade eder.
- Yapı kooperatiflerin asıl amacı, ortaklarının barınma ihtiyacını, mümkün olan en düşük maliyetle ve en yüksek kaliteyi hedefleyerek karşılamaktır.



Arsa Temini

- Evlerin toplam maliyeti içerisinde mümkün olabilecek en önemli maliyet azaltıcı adım, arsanın temin yöntemi ve arsanın bize maliyeti olacaktır.
- 2015 yılı sonuna kadar arsayı temin etmeyi planlıyoruz.
- Bu amaçla kooperatif bünyesinde üyelerimizden oluşan bir arsa komisyonu oluşturulmuştur ve bu arsa komisyonu geçtiğimiz üç ay içerisinde bazı girişim ve görüşmelerde bulunmuştur.



Arsa Temini

- Bu görüşmeler neticesinde arsa temininde izlemeyi düşündüğümüz yöntem olarak öncelik sıralamamız:
 1. Rayiç bedel üzerinden Devletin elinde bulunan arazilerden yer temin etmek,
 2. Şahıslardan, imar düzenlemesi olmayan, tarla vasfında olan bir arazi temin etmek,
 3. Şahıslardan, imar düzenlemesi olan, arsa vasfına sahip bir arazi temin etmektir.
- Arsa temininde son kararı Genel Kurul verecektir.



Arsa Temini

1. Rayiç bedel üzerinden Devletin elinde bulunan arazilerden yer temin etmek:
 - Anayasanın 171'inci maddesi Devlete kooperatifleri destekleme ve geliştirme görevi vermiştir.
 - Bölgedeki belediye başkanlarından birinin ifadesiyle “ THY çalışanlarından oluşan, 3. havalimanı nedeniyle zorunluluktan dolayı bölgeye gelen ve kooperatif olarak kurulmuş bir birlikteliğe devlet destek olacaktır.”
 - Devletten yer almamız durumunda imar izinleri ile uğraşılmayacak olması ve arsa fiyatı konusunda spekülasyon olmaması için önceliğimiz bu yöntemdir.



Arsa Temini

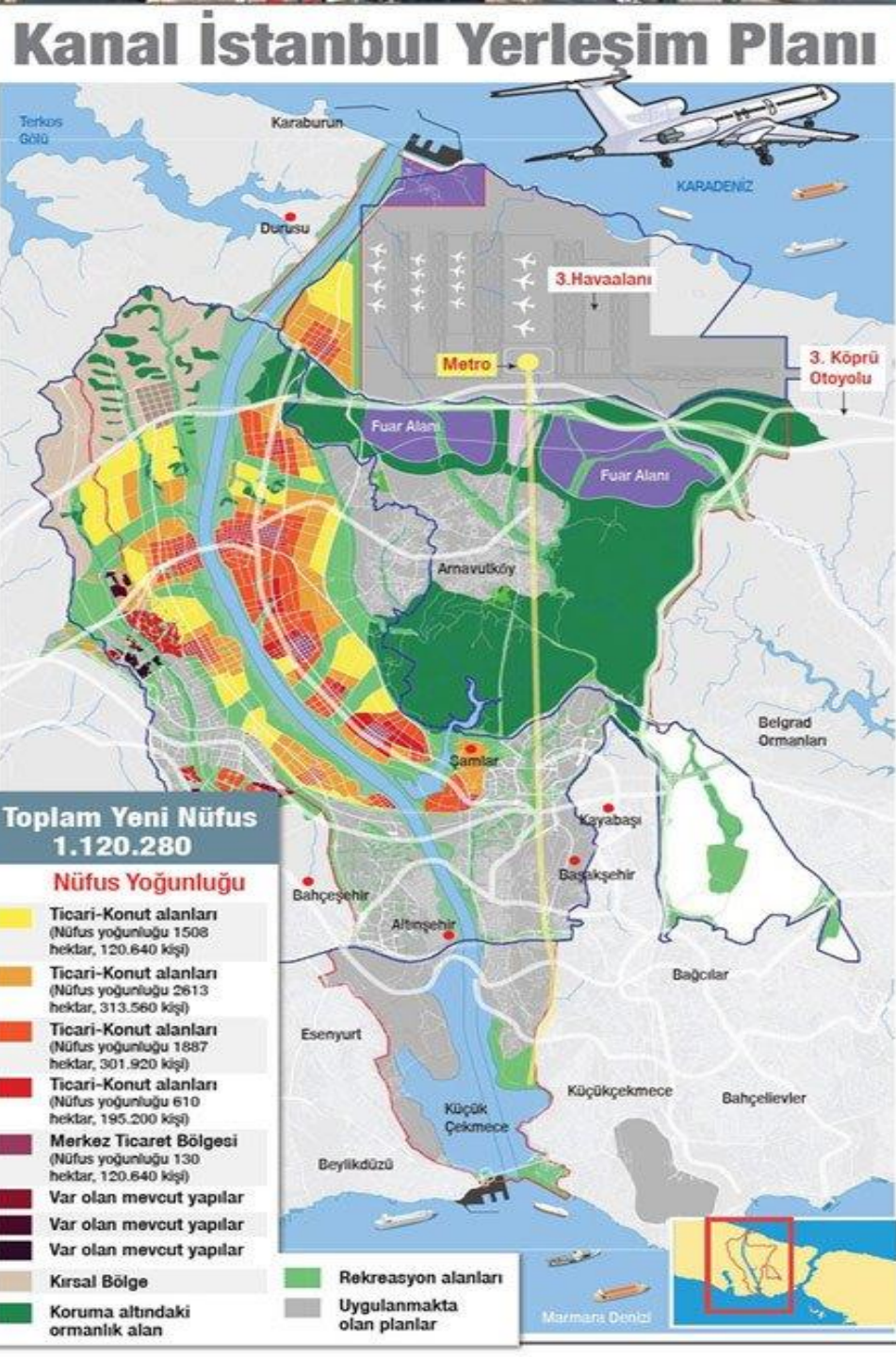
2. Şahıslardan, imar düzenlemesi olmayan, tarla vasfında olan bir arazi temin etmek:
 - Üst düzey devlet yetkilileri ile yaptığımız görüşmelerde rezerv alanı içerisinde imarsız bir arsa alınması durumunda bu projeye devletin destek vereceği ve imar izinlerinin kolay bir şekilde temin edileceği fikri oluşmuştur.
 - Maliyet olarak imarlı arsaya oranla $1/4 - 1/5$ daha uygun olması nedeniyle ikinci tercih olarak bu yöntemi düşünüyoruz.



Arsa Temini

3. Şahıslardan, imar düzenlemesi olan, arsa vasfına sahip bir arazi temin etmek,
 - Son çare olarak düşündüğümüz bu yöntemde bugüne kadar temin ettiğimiz arsa maliyetleri daire başına yaklaşık 80.000 TL – 100.000 TL olup Arnavutköy ilçesi merkezinde bu tarz yerler bulunmaktadır.
 - İlk iki yöntem ile 2015 yılı içerisinde arsa temin edilememesi durumunda bu yola başvurulacaktır.





İnşaat Maliyetleri

1. 150 m²'lik 1000 adet daire için 150000 m² kapalı inşaat alanı gerekmektedir.
2. Emsale dahil olacak ve olmayacak çeşitli alanlar (kapalı otopark, merdiven ve asansör boşlukları...) belediye-bakanlıkça belirlenmektedir.
3. Yaklaşık olarak 128500 m² emsal alana ihtiyaç bulunmaktadır.
4. Son 5 yıl içerisinde yapılan büyük projeler incelendiğinde %40'ına 1 emsal, %30'una 1.5 emsal, %30'una da 2 emsal verilmiştir.



İnşaat Maliyetleri

5. 1 emsal durumunda 128500 m², 1.5 emsal durumunda 85666 m², 2 emsal durumunda 64250 m² alana ihtiyaç bulunmaktadır.
6. Arsanın imarsız temin edilmesi durumunda imar kanununun 18'inci maddesi uyarınca %40'a kadar alan kaybı olabilmektedir.
7. Mimari proje çeşitli firmalara hazırlanacak ve Genel Kurul kararıyla uygun bulunan proje yaptırılacaktır.



İnşaat Maliyetleri

8. Uygun bulunan proje için büyük inşaat firmalarından teklif alınacak olup proje Genel Kurulun uygun bulacağı inşaat grubuna yaptırılacaktır.
9. Konut inşaat maliyeti hesaplamalarında kullanılan inşaat birim maliyeti bedelleri her sene Maliye Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilmektedir.*
10. Betonarme karkas 1'inci sınıf mesken inşaat birim ortalama maliyetleri 2015 yılında 763 TL'dir.



* <http://www.csb.gov.tr/turkce/dosya/yfk/birimfiyat.pdf>

İnşaat Maliyetleri

11. Bugünkü değer ile 150 m2 brüt mesken alanı için daire başına inşaat maliyeti yaklaşık 110.000 TL olacaktır.
12. Maliyete dahil olmayan harcama grupları, güvenlik bölümleri, çocuk parkları, spor alanları ve sosyal tesisler olup bunları da hesaba kattığımızda daire başına arsa payı hariç yaklaşık 150.000 TL maliyet oluşacaktır.



Finansman

1. Giriş ücreti olarak pay başına 30.000 TL ve aidat olarak mayıs 2015 ten itibaren aylık 2000 TL tahsil edilerek gelecek sene mart ayı itibariyle pay başına 50.000 TL tahsil edilmiş olacaktır.
2. 10 Nisandan itibaren geçerli olmak kaydıyla günlük 0,001 gecikme cezası uygulanacak ve bu şekilde borcunu gününde ödeyenlerin hakkı korunmuş olacaktır.
3. Projenin ihaleye çıkılıp bir inşaat grubuyla anlaşılmasıyla birlikte daire başına düşen maliyet netleşmiş olacak.



Finansman

4. Bu aşamada bir banka veya finans kurumuyla anlaşma imzalanarak projenin finansmanı hem kooperatif için hem de inşaat grubu için güvence altına alınacaktır.
 - a. Kooperatif güvence altına alınacaktır çünkü, hem 800 pay sahibinin bir kısmının ödemelerini geciktirmesi durumunda kooperatifin tamamının sorun yaşamaması engellenmiş olacak hem de inşaat grubu alacağını banka vasıtasıyla garanti altına almış olacağı için tahsilat riski bulunmadığından dolayı daha uygun fiyat teklifi sunacaktır. Ayrıca inşaat grubunun mali yapısını en iyi banka araştırabileceği için üzerimizden bir yük eksilmiştir olacaktır.



Finansman

- b. İnşaat grubu güvence altına alınacaktır çünkü, hiç tanımadığı ve daha önce çalışmadığı bir kooperatifin ödeme gücünü bilmediği için kendini risk altında hissedecek ve risk maliyetini de teklifine yansıtacaktır.
- c. Banka mortgage kredisi kullanarak inşaat maliyetini üyelerin ödeme gücü doğrultusunda taksitlendirecektir. Bu şekilde ödeme gücü yüksek olan üyelerimiz isterlerse kısa vadede aylık 10.000 TL taksit ödeyerek borcunu bitirebilecek, isteyenler ise borcunu uzun vadeye yayarak kira öder gibi ev sahibi olabilecektir.



Finansman

- d. Bir çok üyemizin faiz hassasiyetini bildiğimizden dolayı proje finansmanı aşamasında en az bir katılım bankası ile çalışacağız.
- e. Bugüne kadar yatan giriş ücretlerini de bu hassasiyetten dolayı katılım bankasında değerlendirdik ve bundan sonra da mevduatımızı her hangi bir katılım bankasında değerlendireceğiz.





**Teşekkür
Ederiz**