

Sayı: 2013/376



S.S. MUTFAKÇILAR SANAYİ
TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ

Değerli Üyeler,

21/06/2013
Başakşehir /İstanbul.

Gelecekle ilgili olarak Huzurlu ve değerini artırarak koruyan siteler nasıl oluşturulur. Başarılı ve huzurlu sitelerin tarafları ve yükümlülükleri nelerdir bu bilgileri sizlere aktarmak istiyorum.

Sitenin tüm işleri bitmiştir. **% 100 doluluk** oranını yaşıyoruz. **2500 – 3000** nüfusun hareket ettiği bir site konumundayız. Yönetim olarak insanı yönetmekteyiz dünyanın en zor işlerinden biridir insanı yönetmek. insanın iyi yönetilmesi her şeyin doğru işlemesine vesile olacaktır. İyi bir site yönetimi huzurlu bir siteyi huzurlu site ise aidiyet bağına güçlendirir. Huzurlu ve aidiyet bağı güçlü olan site değerini artırarak yoluna devam eder. Üyelerimiz, kullanıcılar ve ülkemiz bundan faydalar sağlar.

Başarılı bir site yönetimi 4 tarafın doğru iletişim bilinçli ve hakkaniyetli duruş neticesinde kuvvetli bir aidiyet bağına oluşturulması ile huzur sağlandığı gibi başarıda sağlanacaktır. Bu dört taraf ;

- 1- İOSB başkanlığı tüm kooperatiflerin bağlı olduğu bizimde üyesi olduğumuz İkitelli Organize Sanayi Bölge Başkanlığı**
- 2- Kooperatifler ve Site Yönetimi**
- 3- Üyeler Mülk Sahipleri**
- 4- Kullanıcılar Kiracılar**

1)-İyi bir site yönetiminin oluşumuna etki eden tarafları analiz ederken ilk önce kendimizle yani site yöneticilerinden başlayalım işneyi önce kendimize batıralım.

Bir işyeri değerinin 700 bin liraya ulaştığı (2500-3000) nüfuslu sanayi siteleri statü olarak mutlaka işletme kooperatifine dönüşmeli. İşletme kooperatifine dönüşebilmemiz için her üye gecikmeden tapusunu almalı sanayi sitelerinde yönetici sayısı en fazla üç kişiden fazla olmamalı seçilen yöneticiler liyakatli, vizyon sahibi güvenilir kişilerden seçilmeli ekonomik değeri yüksek (2500-3000) nüfuslu ilçeler konumunda olan sitelerimizi köy derneği mantığı ile deneme yanılma yolu ile yönetilmesi siteye çok şey kaybettirir

Site yöneticileri sitede huzurlu bir ortamı oluşturup site yönetim planını etkin uygulayabilmesi için mutlaka site içinde aidiyet bağına geliştirmeli ve güçlendirmeli. Sitemizde 11 blok bulunmakta her blokta ki kullanıcılarla bir araya gelerek istişare toplantıları yapılmalı onların görüş ve önerileri dinlenmeli dikkate alınmalı.İhtiyaca binaen seminerler düzenlenmeli kullanıcılara değişen kanun ve düzenlemelerden bilgiler aktarılmalı.Etkin bir internet sayfası bir çok duyuruyu bilgilendirmeyi kullanıcılara ve üyelere hızlıca aktaracağından internet sayfası daha çağdaş hale getirilmeli.

Senede en az iki kez işyerleri ziyaret edilmeli sorunlar dinlenmeli. Site içi her türlü envanter çalışmaları sürekli yapılmalı Sitenin tanıtımı iyi yapılmalı hatta siteye ait bir dergi dahi çıkartılmalı yukarıda saydığımız çalışmalar iletişimi sağladığı gibi aidiyet bağına da güçlendirecektir. Güçlü bir aidiyet bağı siteye huzur ve başarı getirecektir. Huzurlu site mutlaka iyi firmaları kendine çekecektir.

2)- Huzurlu bir sitenin oluşumu başarılı bir site yönetiminden geçtiğini yukarıda anlattık. Site yönetimlerinin başarılı olmaları da üyelerin sorumluluklarını ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirdiklerinde sağlanmakta. Üyelerimizin yükümlülükleri kiracılarını seçerken başlamakta işyerlerini kiraya verdiklerinde dikkatli ve seçici olmalı. Site yönetiminin görüşünü almaları onlarla irtibatlı olmaları başta kendilerine sonra sitemize faydalar sağlayacaktır.(bazı iş kolları sitemizde yasak olduğundan bu tip kiracıların gelmesi sitemize sorun oluşturmakta alt yapıya zarar verdikleri gibi komşularını da rahatsız etmekte. Site yönetimi ile istişare yapıldığında sicili bozuk firmaların sitemize gelmesi de asgari düzeyde olacaktır) üyelerimiz ve kiracılar kooperatif aidatlarını ve site aidatlarını zamanında ödemeliler ki site yönetimi görevlerini zamanında sağlıklı yapabilsinler ve başarılı olsunlar.**Üyelerimiz kendi yükümlülüklerini zamanında yerine getirdikleri gibi kiracılarının site aidat borçlarını ödeyip ödemediklerini mutlaka kontrol etmeli ve denetlemeli.**

Site yönetimi kiracıların site aidat borcunu ödememekte ısrar ettiklerinde noterden ihtar çekilmekte ihtar çekilirken müteselsil sorumluluklarından dolayı mülk sahiplerine de müştereken çekilmekte böylece mülk sahipleri kiracıları site aidat borcunu ödemediklerinde mutlaka bilgilenmekte.

Site yöneticileri olarak yükümlülükler yerine getirilmediğinde yasal haklar mevzuat çerçevesinde yerine getirmekteyiz ve bu konuda duruşumuz ciddi adil olup kooperatifin menfaatini ön planda tutmaktayız. Bundan kimsenin kuşkusuz olmasın ancak bu yol üyelere ve kullanıcılara maliyet oluşturmakta bizlere ise zaman kaybettirmekte üyelerimizden ricamız kiracılarının site aidat borcunu ödemediklerinde kiralarını alamadıklarında göstermiş oldukları tepkinin aynısını site aidat borcunda da göstermeli ve takipçi olmalı. Kiracılar kurallara uymadığında site planına aykırı hareket ettiğinde üyelerimiz site yönetiminin yanında yer almalı ki yanlış alışkanlıklar devam etmesin kimse cesaret almasın. Haksızlığa ve keyfiliğe birlikte karşı durmalıyız ki sitemizde düzen ve asayiş daha hızlı sağlansın.

Üyelerimizin diğer yükümlülükleri site yönetiminin yapacağı istişare toplantılarına katılmalı görüş sunmalı yapılan işlerin denetimini yapmalı olumlu ve olumsuz görüşlerini bildirmeli. Üyelerimiz her genel kurula mutlaka katılmalı genel kurulun sonuna kadar kesinlikle beklemeli çünkü alınan her karar her üyeyi etkilemekte ve her üyeyi bağlamakta genel kurullarda olumlu yada olumsuz görüşleri varsa çıkıp açıklamalı bu açıklamaları yapıcı olmalı. Demokrasilerde sivil inisiyatifler güçleri oranında itibar görmekte olan sorunları daha hızlı çözülmekte, bu nedenle üyelerimizin genel kurullara katılarak yüksek oyla yöneticilerini desteklemeleri onların yanlarında durmaları Sanayi sitemiz ve yöneticiler yönü ile ilgili kurumlar nezdin de daha itibarlı daha etkin olacaklardır üyelerimiz bu yükümlülüklerini yerine getirdiğinde sanayi sitelerimiz daha etkin daha verimli olacaktır.

3)- İOSB İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığının etki alanına bakıldığında organizenin içinde üç yüz bin çalışan otuz bin işyeri mevcut olup İstanbul'da toplanan vergilerin üçte biri ikitelliden toplanıyor.

Bu nedenle etkin ve yetkin bir İOSB bizlere çok güç verecektir. Sitelerin iyi yönetilmesine büyük katkı sağlayacaktır. Ülkemizde tüm sorunların ilacı ve çözümü tam demokrasi ve katılımçılıktır. Aidiyet Bağını ve mensubiyet bağını güçlendirmek için mutlaka her alanda tam demokrasiye geçiş yapmalıyız. Tam demokrasi ile yönetilen ülkelerde sorunlar ve ihtiyaçlar yerelde çözülmekte merkeze bırakılmamakta bu da yerel aidiyet bağını güçlendirmekte daha fazla birliklilik sağlanmakta. Mensup olduğumuz odalar birlikler üst kuruluşlar bizlerin sorunlarını çözebilmeleri için yetkin ve etkin olmalılar. Yetkin ve etkin İOSB' nin oluşumunda yani Yönetim ve Müteşebbis heyetin seçiminde Kooperatiflerin yönetim kurulları seçime katılmalı İOSB yönetimin şekillenmesinde inisiyatif almalılar. Daha demokratik bir İOSB' nin oluşumunu sağlamalılar İOSB' nin her etkinliğine yönetim kurullarının katılması aidiyet bağını güçlendireceği gibi daha fazla fikrin daha fazla görüşün sunulmasını sağlayacaktır.

Her Kooperatif Başkanı veya kooperatiften bir temsilci İOSB meclisinde yer almalı İOSB' nin yasama organı olmalı İOSB müteşebbisinde meclisinde yer alan her kooperatifin başkanı İOSB ye güç verdiği gibi daha demokratik şeffaf bir İOSB' nin oluşumunu sağlayacaktır. İOSB Öz yönetime geçtiğinde sanayi sitelerin daha etkin ve yetkin yönetilmesine vesile olacaktır sorunlar hızlı çözüldüğünden sitelerimizde aidiyet bağı güçlenecek yöneticilerimiz sorunlar çözüldükçe özgüveni artacak etkin olacak neticesinde huzur ve başarı gelecektir.

İOSB' nin hem bütçesel olarak hem de yetki anlamında yönetim alanı genişletilmeli mutlaka kolluk güçleri olmalı. Ruhsatın İOSB tarafından verilip iş yeri kapanış kararı kaymakamlık vasıtası ile yapılması bu süreçte oluşan zaman kaybı yaptırımı ve caydırıcılığı anlamsız hale getirmekte. Küçük ve basit kararların dahi bakanlık izni ile yapılması onun olurunun beklemesi Bu anlayışın bu sistemin hantallığını çağa uygun olmadığını göstermektedir. Yapılması gereken yetki alanı geniş tüm kooperatiflerin gerçek anlamda temsil edildiği bir İOSB' nin Teşekkülü bunun yolu da kanuni düzenlemeden geçmektedir.

Değerli üyeler Sitemizde tüm işler bitirilmiştir yapılması gerekenler yapılmıştır bundan sonra insan yönetilecektir. Huzurlu site başarı demektir aidiyet bağı güçlü olmak demektir. Huzurlu siteler değerini koruyarak markalaşır huzurlu site de herkes mutludur. Huzurlu sitelerin oluşumu için tarafların yükümlülüklerini teşkilat yapısını, taraflar arasında olması gereken ilişki ve iletişimi tek tek anlattık. Yapılması gereken hepimiz sorumluluğumuzu ve yükümlülüğümüzü zamanında yerine getirerek çağın dilini konuşalım huzurlu siteleri oluşturarak ülkemize ve insanlığa örnek olalım.

Bu yazı aracılığı ile tüm üyelerimizin yaklaşan mübarek ramazanı şeriflerini tebrik eder, mübarek ramazan ayı ülkemize ve tüm insanlığa huzur kardeşlik ve bereket getirmesini temenni eder saygı ve hürmetlerimi arz ederim.

Mali Müşavir Recep ÖZER
S.S. Mutfakçılar Sanayi Toplu
İşyeri Yapı Kooperatifi