

## MARMARA UYUMKENTSİTE YÖNETİMİ 2016 YILI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER 19.OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

17.07.2016 tarihinde yeterli çoğunluğun olmaması nedeniyle ertelenen Marmara Uyumkent 19. Olağan Genel Kurulu, 24.07.2016 tarihinde saat 11.00' de Kongre Salonunda 850 kat malikini temsilen 72 ada temsilcisinin katılımı ile toplanmıştır.

Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi

- 1- Açılış, Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Murteza Işık tarafından yapıldı. Ayrıca yapılan yoklama sonuçlarına göre ve toplantının 2 nci Toplantı olması sebebiyle çoğunluk aranmayacağını, bu sebeple toplantıya devam edileceğini açıkladı.
- 2- Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Murteza IŞIK Divan Başkanlığına Katip ve Sayman üye seçimine geçileceğini, aday olmak isteyen varsa isimlerini yazdırmalarını istedi. Divan Heyetine aday gösterilen veya aday olmak isteyen çıkmadı. Yön.Krl.Bşk.Sn Murteza IŞIK Genel Kurul Divan Heyeti için Divan Başkanlığına Sn Avukat Emre SAKA'yı , Katip Üye için Sn Orhan TOHMAN' ı ve oy sayım memuru olarak Sn Hasan Ahsen ULAK ve Hüsnü BAYRAM' ı aday gösterdiğini söyledi. Oylamaya geçildi. Oybirliği ile Divan Başkanlığına Sn Avukat Emre SAKA, Katip Üyeliğe Sn Orhan TOHMAN ve Oy sayım memuru olarak Sn. Hasan Ahsen ULAK ile Hüsnü BAYRAM seçildi.
- 3- Standart dışı İmalat ile ilgili kuralların gündeme alınması hakkında önerge verildi, oy birliği ile gündeme alınması kabul edildi.
- 4- Oybirliği ile seçilen Divan Heyeti yerini aldı. Divan Heyeti Başkanı Avukat Emre SAKA tarafından Atatürk, Silah arkadaşları ve sitemizin kurucuları ile aramızdan ayrılmış olan üyelerin anısına Genel Kurulu saygı duruşuna davet etti. Saygı duruşu tamamlandıktan sonra Divan Heyetine tutanakları Genel Kurul adına imzalama yetkisi verilmesine dair gündemin 2 nci maddesi oylandı. Oybirliği ile kabul edildi.
- 5- Gündemin 3 ncü maddesine geçildi. Yönetim Kurulu faaliyet raporu Bşk. Sn. Mürteza Işık tarafından okundu, Hesap özeti Site Yön.Krl.Üyesi Sn Kadir ÖZGEN tarafından okundu, Denetim Kurulu Raporu Denetçi Sn Orhan TOHMAN tarafından okundu.

Gündemin 3 ncü maddesinin müzakeresine geçildi.

Sırasıyla söz alanlar ve verilen cevaplar:

Yadigar Verbas (11-20)

Kıdem tazminatı fonu hakkında bilgi istedi.

Yön.Krl.Bşk.Sn Murteza IŞIK bilgi verdi

İrfan DERELİ ( 10-103)

Gelir gider kalemleri ile birlikte mevcut para durumu ile alacaklarla ilgili bilgi istedi. Temmuz sonu itibari ile olan gerçekleşmenin tüm üyelere gönderilmesinin daha uygun olacağını söyledi.

Yönetim Kurulu Üyesi Kadir ÖZGEN tarafından gerekli açıklamalar yapıldı.

Özcan ATAMER (3-123)

Danışmanlık giderlerinin nelerden oluştuğunu sordu.

Kadir ÖZGEN tarafından İş Sağlığı ve İş Güvenliği hizmeti ile Avukatlık hizmetinden oluştuğunu söyledi.

- 6- Gündemin 4 ncü maddesine geçildi, Yönetim Kurulu oybirliği ile ibra edildi.
- 7- Gündemin 5 nci maddesine geçildi, Denetim Kurulu oybirliği ile ibra edildi.
- 8- Gündemin 6 ncü maddesine geçildi. Kadir ÖZGEN tarafından 01 AĞUSTOS 2016 – 31 TEMMUZ 2017 dönemine ait aşağıda görülen taslak işletme projesi okundu.

MARMARA UYUMKENT  
SİTESİ

TASLAK İŞLETME PROJESİ

01 AĞUSTOS 2016 - 31 TEMMUZ 2017

H A R C A M A L A R

TASLAK  
BÜTÇE TL

A- BAKIM VE ONARIM HARCAMALARI

257.000,00

A 1 - TESİSAT VE CİHAZLAR

109.000,00

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 1 | Elektrik Tesisatı Bakım,Onarım                  | 7.000,00  |
| 2 | Sıhhi Tesisat Bakım,Onarım                      | 10.000,00 |
| 3 | Arıtma Tesisatı ve Pompa İstasyonu Bakım,Onarım | 10.000,00 |
| 4 | Jeneratörler Bakım ,Onarım                      | 8.000,00  |
| 5 | Yüzme Havuzları Makine ve Tesisatı Bakım Onarım | 2.000,00  |
| 6 | Yüzme Havuzları Fayans ve Mermer Tamirata       | 25.000,00 |
| 7 | Yüzme Havuzları Kimyasal Madde Gideri           | 25.000,00 |
| 8 | İş ve Nakil Araçları Bakım,Onarım               | 22.000,00 |

A 2 - ORTAK YAPI VE ALANLAR

148.000,00

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| 1 | Site içi Yolları Bakım ,Onarım                     | 25.000,00 |
| 2 | Site Ortak Yeşil Alanları Bakım,Onarım ve İlaçlama | 80.000,00 |
| 3 | Site Ortak Yapıları Bakım,Onarım                   | 25.000,00 |
| 4 | Site Demirbaşları Bakım Onarım                     | 18.000,00 |
| 5 | Spor Tesisleri Bakım Onarım                        |           |

B ÜCRET VE EKLENTİLERİ

:

2.348.000,00

|   |                                      |              |
|---|--------------------------------------|--------------|
| 1 | Personel Giderleri(Maaş+SGK+F.Mesai) | 2.030.000,00 |
| 2 | Personel Yemek Bedelleri             | 150.000,00   |
| 3 | Personel Tek Tip Kıyafet Bedelleri   | 20.000,00    |
| 4 | Personel Sosyal Yardım               | 23.000,00    |
| 5 | Muhtelif Danışmanlık Hizmet Bedeli   | 35.000,00    |
| 6 | Personel Taşıma Giderleri            | 90.000,00    |

C DİĞER MUHTELİF HARCAMALAR

:

620.000,00

|   |  |            |
|---|--|------------|
| 1 | Site Ortak Elektrik Giderleri                    | 260.000,00 |
| 2 | Site Su Gideri                                   | 140.000,00 |
| 3 | Sosyal ve Kültürel Faaliyet Giderleri            | 35.000,00  |
| 4 | Site Ofisi Giderleri                             | 85.000,00  |
| 5 | Taşıt Araçları ve Jeneratör A.Yakıt              | 60.000,00  |
| 6 | Site Taşıt Araçları Sigorta Primleri ve vergiler | 30.000,00  |
| 7 | Ecrimisil Gideri                                 |            |
| 8 | Öngörülmeven                                     | 10.000,00  |

D AYRILACAK FONLAR

:

180.600,00

|   |              |            |
|---|--------------|------------|
| 1 | Yatırım Fonu | 180.600,00 |
|---|--------------|------------|

HARCAMALAR TOPLAMI.....

3.405.600,00

E - TAHSİLATLAR

|   |                               |              |
|---|-------------------------------|--------------|
| 1 | Aidatlar                      | 3.225.600,00 |
| 2 | Banka Faizi ve Diğer Gelirler | 180.000,00   |

TAHSİLAT TOPLAMI.....

3.405.600,00

### GEÇEN DÖNEMDEN DEVREDEN FONLAR

|   |                       |            |
|---|-----------------------|------------|
| 1 | Ecrimisil Fonu*       | 430.000,00 |
| 2 | Kıdem Tazminatı Fonu* | 220.000,00 |

- 1 Aidatlar her ay 200,00 TL olmak üzere yıllık 2.400,00 TL olarak toplanacaktır. Aidatlar ait olduğu ayın en geç 20. gününe kadar ödenmesi gerekir. Zamanında ödenmeyen aidatlara AYLIK % 5 gecikme tazminatı ödenecektir.
- 2 Yönetim Kurulu, bütçe kalemleri arasında aktarma yapmaya ve yeni fasıllar açmaya yetkilidir.
- 3 Eski dönemden devreden ve bu dönemde bütçede bulunmayan gelirler Yönetim Kurulu tarafından kullanılabilir.

| MARMARA UYUMKENT SİTESİ                 |      |          |             |
|---|------|----------|-------------|
| 01 AĞUSTOS 2016 - 31 TEMMUZ 2017 DÖNEMİ |      |          |             |
| AİDAT ÖDEME PLANI                       |      |          |             |
|   |      | AİDAT    | TOPLAM      |
| AĞUSTOS                                 | 2016 | 200,00   | 200,00 TL   |
| EYLÜL                                   | 2016 | 200,00   | 200,00 TL   |
| EKİM                                    | 2016 | 200,00   | 200,00 TL   |
| KASIM                                   | 2016 | 200,00   | 200,00 TL   |
| ARALIK                                  | 2016 | 200,00   | 200,00 TL   |
| OCAK                                    | 2017 | 200,00   | 200,00 TL   |
| ŞUBAT                                   | 2017 | 200,00   | 200,00 TL   |
| MART                                    | 2017 | 200,00   | 200,00 TL   |
| NİSAN                                   | 2017 | 200,00   | 200,00 TL   |
| MAYIS                                   | 2017 | 200,00   | 200,00 TL   |
| HAZİRAN                                 | 2017 | 200,00   | 200,00 TL   |
| TEMMUZ                                  | 2017 | 200,00   | 200,00 TL   |
| YILLIK TOPLAM                           |      | 2.400,00 | 2.400,00 TL |

Kadir Özgen aidatların 6 yıldır aylık 200 TL olduğunu, önümüzdeki yıl aidat artışının kaçınılmaz olduğunu söyledi.

#### **Yönetim Kurulunca önerilen proje hakkında genel olarak Genel Kurulda sırası ile söz alanlar;**

Bülent Hergül(9-16)

Yönetim hakkında negatif bir düşüncesinin olmadığını belirtti ve aidatların arttırılması gerektiğini söyledi.

Haydar Temuzkuşu(2-103)

Kuralların uyulmasını kimlerin ve nasıl takip ettiğini sordu. Site genel disiplininin bozulmaya başladığını, Güvenlik elemanlarının site için çok önemli olduğunu, güvenlik elemanlarının eğitimlerine önem verilmesi gerektiğini, mevcut kamera sisteminin geliştirilmesini veya mümkünse daha modern bir sistemle yenilenmesi istedi.

İrfan Dereli (3-123)

Bütçenin yeterli olduğunu, fonlarda 650.000 TL olduğunu söyledi.

Özcan ATAMER (3-123)

Dükkanların ortak giderlere katılması gerektiğini söyledi.

Salim TEMEL (9-62 )

Daha iyi hizmet verilebilmesi için bütçenin artırılmasından yana olduğunu, iyi hizmetin Siteye ve konutlara değer katacağını, sitenin karanlık olduğunu, profesyonel destek alınarak aydınlatma projesi geliştirilmesi gerektiğini, bu şekilde mevcut düzenin korunabileceğini söyledi.

Hakan TOKER (3-91 )

Yönetim Kuruluna çalışmalarından dolayı teşekkür etti. Aidatlarda bir miktar artış yapılması gerektiğini, mevcut bütçe ile ancak yapılanların korunabileceğini, yeni yatırım yapılamayacağını, aidatların 200 TL. den 225 TL' ye çıkarılması ve yönetimin bütçeyi efektif kullanması gerektiğini, sitede aydınlatma sorunu olduğunu söyledi, planlanan yatırımların neler olduğunu sordu.

Sn Metin ÖZEN cevaben; Yönetimin bütçeyi önerdiğini, genel kurulun artırılmasını istemesi halinde artırılabilceğini, sokak aydınlatma sorununun çözümü için her sokağa 2 lamba ilavesi yapılması gerektiğini söyledi. Ayrıca önümüzdeki dönemde Yüzme havuzlarına tuz jeneratörleri takılması, kamera sisteminin geliştirilmesi, sokaklara led lamba takılması, bozulan tel örgülerin yenilenmesi yatırımlarının planlandığını yaklaşık maliyetin 280.000 tl olduğunu söyledi.

Muammer Güngör( 4-104)

Yönetimin aidatlardaki 200 TL 'lik ısrarını anlamadığını, aidatların 225 TL'ye çıkarılması konusunda Genel Kurul da oylama yapılmasını istediğini söyledi.

Hüseyin Alkanlı (11-93)

Kendi Yönetim Kurul Başkanlığı döneminde 55 adet ilave aydınlatma direğinin yapıldığını, daha sonra bu sayının 186 direğe çıkarıldığını söyledi.

Yapılan görüşmeler sonunda Yönetim Kurulunun hazırlamış olduğu Taslak İşletme Projesi Genel Kurulun oyuna sunuldu. Oy çokluğu ile Taslak İşletme Projesi kabul edildi.

- 9- Toplantı başında oy birliği ile gündeme eklenen ilave gündem maddesine geçildi. Metin Özen tarafından aşağıda görülen "Standart Dışı İmalat ile ilgili kuralllar" okundu, izah edildi.

#### MARMARA UYUMKENT SİTESİ STANDART DIŞI İMALATLAR İLE İLGİLİ KURALLAR

- A- Villalarda veya Bahçelerde yapılacak tüm değişiklik ve yeni imalat bu kurallara uygun şekilde yapılacaktır.
- B- Evde veya bahçede yapılacak her türlü değişiklik ve yeni imalat için, yapılacak işler açıkça belirtilmek suretiyle önceden Yönetimden izin alınacaktır.

##### 1- TERAS UZATILMASI

Mutfak tarafında teras 2.80 metreye kadar uzatılabilir

##### 2- PERGOLE (SUNDURMA) YAPILMASI

Teras ve bina ölçülerini taşmayacak şekilde, ahşaptan veya üzeri ahşap kaplanmış çelik konstrüksiyondan, üzeri hafif malzeme (şingil) ile örtülmüş pergole yapılabilir. Pergolenin iki cephesi katlamalı cam ile kapatılabilir.

##### 3- KAPILARIN BÜYÜTÜLMESİ

Mutfaktan ve salondan teraslara çıkış kapıları en fazla 90 cm ye kadar büyütülebilir.

##### 4- ARA SEPERASYON

İki komşu terası arasındaki bölme duvarı bozulmadan üzerine renksiz cam ile seperasyon yapılabilir.

##### 5- BAHÇE DUVARI YÜKSELTME

- Bahçe duvarları komşunun rızası alınarak, yönetimin yerinde yapacağı tespite uygun şekilde ve teras seviyesini geçmemek şartıyla yükseltilebilir.
- 6- BAHÇE DUVARI ÜZERİNE KORKULUK YAPILMASI  
Bahçe duvarları üzerine siyah veya nefti yeşil renginde ferforje korkuluk yapılabilir. Ancak duvar ve korkuluk toplam yüksekliği 120 cm yi geçmez.
- 7- BAHÇEDEN MERDİVEN AÇILMASI  
Bahçe içinde kalmak ve yola taşmamak koşuluyla bahçeden yola çıkmak için en fazla 80 cm. genişliğinde merdiven yapılabilir.
- 8- BAHÇE DUVARI KAPLAMASI  
Bahçe duvarının dış yüzeyleri sadece bej renkte doğal malzemelerle kaplanır.
- 9- GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ  
Çatı dizaynı bozulmadan, çatı üzerine yatırılmış olarak güneş panelleri konulabilir. Ancak sistemin diğer elemanları çatı üzerine konamaz.
- 10- Daha önce yapılmış olan özel yüzme havuzlarında olduğu gibi, kendi bahçelerine yüzme havuzu yaptırmak isteyen kat malikleri buldukları ada içindeki komşularından muvafakat ve yönetimden yazılı izin alacaklardır.
- 11- Klimaların dış ünitelerinin konacağı yer için Yönetimin izni alınacaktır.

- YAPILMASINA İZİN VERİLMEYEN İŞLER
- Üst balkonun büyütülmesi
- Pencerelere korkuluk takılması
- Çatıya anten ve klima motoru konması
- Bina dış cephelerinin farklı renk ile boyanması
- Yağmur inişlerinin havadan geçirilmesi
- Bahçelere beton dökülmesi
- Dış cephelerde ve ana projede değişiklik yapılması

Yaz döneminde 1 Haziran-15 Eylül tarihleri arasında inşaat ve tadilat yapılamaz  
Kış dönemi süresince inşaat ve tadilat işlemi yapılabilir, ancak Pazar günleri çalışılmaz.

Konuyla ilgili sırasıyla söz alanlar;

Müslüm Çalışkan(4-35)

Konutların orijinalliğinin neden bozulduğunu, binaların genel görünümünün değiştirilmesine ve ilave tadilat yapılmasına karşı olduğunu belirtti.

Ertuğ Ersek(2-117)

Yönetim Kurulları ile Site sakinleri arasında fikir alışverişi yapılması gerektiğini söyledi.

Bülent Hergül (9-16)

Komşuluk ilişkilerinde birbirimize saygılı olunması gerektiğini, imalatlarla ilgili kurallara uyulması gerektiğini söyledi.

Erkan Özata (9-46)

2002 yılında hazırlanmış olan mevcut İşletme Rehberinin günümüz şartlarına uyarlanarak yenilenmesi gerektiğini belirtti. Elektrik direkleri hakkında bilgi verdi.

Özcan Atamer (3-123)

Büyükşehir Belediyesi bahçe duvarları yönetmeliğinde bahçe duvarlarının yüksekliğinin belirlendiğini söyledi.

Gündem maddesi Genel Kurulun oyuna sunuldu. 12 ret oya karşılık oy çokluğu ile Genel Kurul tarafından Site Yönetimine "Standart Dışı İmalatlar ile ilgili Kuralları" uygulama yetkisi verilmiştir.

10- Gündemin 7 nci maddesine geçildi. 2016-2017, 2017-2018 faaliyet dönemleri için seçilen Bölge Temsilcileri (Site Yönetim Kurul Üyeleri) Genel Kurula tanıtıldı.

1. mah Bölge Temsilcisi ; Mahmut Nedim Ertem
2. mah Bölge Temsilcisi ; Şerif Turan
3. mah Bölge Temsilcisi ; Şükrü Kalkan
4. mah Bölge Temsilcisi ; İbrahim Zengin
5. mah Bölge Temsilcisi ; Turgay Er
6. mah Bölge Temsilcisi ; Bülent Alkaya
7. mah Bölge Temsilcisi ; Murteza Işık
8. mah Bölge Temsilcisi ; Arif Çiftçi
9. mah Bölge Temsilcisi ; Mustafa Karakaş
10. mah Bölge Temsilcisi ; Metin Özen
11. mah Bölge Temsilcisi ; Recep Zağralılar

11- Gündemin 8 nci maddesine geçildi. 2016-2017, 2017-2018 faaliyet dönemlerinde görev yapacak denetim kurulu için yapılan oylama sonucunda;

Denetim Kurulu Asil Üyeliğine;

- 1- Tomris Pural (591 oy)
- 2- Kamil Karaoğlu (482 oy)
- 3- Salih Güvener (372 oy)

Denetim Kurulu Yedek Üyeliğine;

- 1- Haşim Biçer (371 oy)
- 2- Orhan Tohman (260 oy)
- 3- Mehmet Fesih Söğüt (255 oy) seçildiler.

12- Gündemin 9 ncu maddesine geçildi. Dilek ve temenniler bölümünde söz alanlar;

Nuri Şenocak (7-50)

Seçim zamanlarının düzenlenmesini, okul zamanında seçimlerin yapılmaması gerektiğini söyledi.

Salih Temel (9-62)

Dükkânların daha iyi denetlenmesini, Yönetim Planı değişikliği için girişimde bulunulması gerektiğini söyledi.

Hakan Toker(3-91)

Aydınlatma sorunuyla ilgilenilmesini, çanak antenler konusunda düzen getirilmesini, ada seçimlerinin daha demokratik yapılmasını, bahçe duvarları ile bahçe ağaçlarıyla ilgili düzenleme yapılması gerektiğini, dış denetçi getirilerek eksiklikler konusunda denetim yaptırılabilceğini söyledi.

Yadigar Verbas(11-20)

Sahipli ve sahihsiz hayvanların sokaklarda başıboş dolaşması problemine çözüm bulunmasını istedi.

Oya Haydaroğlu(2-83)

Kiracıların tespit edilmesini ve Maliyeye bildirilmesini kiracılara gelen misafirlerin kontrol altına alınmasını, havuzlara yabancı girişlerinin engellenmesini, 8-9 yaşında çocukları atv ve motosiklet kullanmalarının önüne geçilmesini, kapıların önüne çöp bırakılmasının önlenmesini istedi.

Haydar Temizkuşu(2-103)

Kıvalı mevkiinde bulunan kantardan kaçan ağır tonajlı araçların münübüs yolunu kullanmalarının önlenmesi ve sahilde bulunan yosunlar için çözüm bulunmasını talep etti

Bülent Hergül(9-16)

Sitede 12 ay kalan bir hayvansever olduğunu, kedi ve küpeli köpeklerin Belediye tarafından alınamayacağını, Yönetim olarak ne yapılabileceği konusunda konuşulması gerektiğini beyan etti.

Başka söz alan olmadı. Divan Başkanı Sn. Avukat Emre SAKA tarafından Uyumkent sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun toplantısına son verildi.

İşbu toplantı tutanağı toplantı mahallinde tanzim edilerek birlikte imza altına alındı..

AV. EMRE SAKA  
Divan Başkanı

ORHAN TOHMAN  
Kâtip Üye

HASAN AHSEN ULAK HÜSNÜ BAYRAM  
Sayım Memuru Sayım Memuru  
(Sayman üye ve oy toplama Memurları)