

**MARMARA UYUMKENTSİTE YÖNETİMİ 2021 YILI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER 23.OLAĞAN GENEL KURUL  
TOPLANTISI TUTANAĞI**

08.08.2021 tarihinde yeterli çoğunluğun olmaması nedeniyle ertelenen Marmara Uyumkent 23. Olağan Genel Kurulu, 15.08.2021 tarihinde saat 11.00' de Kongre Salonunda 834 kat malikini temsilen 74 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. Atatürk, Silah arkadaşları ve sitemizin kurucuları ile aramızdan ayrılmış olan üyelerin anısına Genel Kurulu saygı duruşuna davet etti.

2- Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Murteza Işık, Divan Başkanlığına, Katip ve Sayman üye seçimine geçileceğini, aday olmak isteyen varsa isimlerini yazdırmalarını istedi. Divan Başkanı olarak Sn. Yılmaz Tulunay ile Sn. M. Nuri Şenocak Kâtip Üye olarak Sn. Ali İhsan Ünal ve sayman üye olarak da Sn. Haşim Biçer, Sn. Yenal Toygartepe ile Sn. Mustafa Karakaş aday gösterildi. Oylamaya geçildi. Oy çokluğu ile Divan Başkanlığına Sn. Yılmaz Tulunay, oy birliği ile Katip Üyeliğe Sn. Ali İhsan Ünal ve yine oy birliği ile sayman üyeler olarak da Sn. Yenal Toygartepe, Sn. Mustafa Karakaş ile Sn. Haşim biçer seçildi. Divana Genel Kurul adına tutanakları imzalama yetkisi oy birliği ile verildi.

3- Gündemin 3 ncü maddesine geçildi. Yönetim Kurulu 2019-2020 ve 2020-2021 dönemlerine ait faaliyet raporları Yönetim Kurul Üyesi Sn. Hakan Toker tarafından okundu.

Faaliyet Raporunun müzakeresine geçildi.

Sn. Selim Alhan (11/98) söz almak istedi. Ada başkanı olmamasından dolayı konuşmasına izin verilip verilmemesi konusunda bir süre müzakereden sonra kendisine konuşması için izin verildi. Bunun üzerine Salonda bulunan Genel Kurul üyelerinin çoğunluğu salon dışına çıkarak tepki gösterdiler. Sn. Selim Alhan salonda kalan Genel Kurul üyelerine; Mahkemelik olduğu konularla ilgili konuştu. Dükkan kiralarının üyelere bildirilmediğini, spor sahalarından ücret alınmaması gerektiğini söyledi.

Sn. Selim Alhan'ın konuşmasının ardından sırasıyla söz alanlar ve verilen cevaplar:

Sn. Funda Çalikoğlu (8-07)

Bankalardan alınan promosyonların nasıl değerlendirildiğini sordu. Ayrıca İşletme Kooperatifinin kendine ait alanların bakım onarımları için site personelini kullandığını, site yönetiminin kaynaklarının kullanılmasından dolayı neden gelir sağlamadığını sordu.

Yön.Krl.Bşk. Sn. Murteza Işık alınan promosyonun Site Yönetim gelirine eklendiğini söyledi. Site personelinin kooperatifin üzerinde olan taşınmazların bakımından da sorumlu olduklarını söyledi.

Sn. Didem Yener (1-89)

Ortak alan, yollar ve ecrimisil ödenen yerlerin neden siteye ait olmadığını, zamanında bu alanların terklerinin neden yapıldığını sordu.

Yön.Krl.Bşk.Sn. Murteza Işık cevap verdi. Toplu yapılarda kanun gereği bazı bölümlerin yeşil alan vb olarak terkinin yapılmasının zorunlu olduğunu, kooperatif aşamasında şu an söz konusu alanların terkinin yapılmasının uygun görüldüğünü söyledi.

Sn. Bülent Kaplangı (4-084)

Bütçede gençlerin katılacağı organizasyonlarla ilgili herhangi bir bütçenin ayrılmadığını söyledi. İşletme Kooperatifi ve Site Yönetimi kavramlarıyla ilgili soru sordu.

Yönetim Kurul Üyesi Sn. M. Nedim Ertem cevap verdi.

Faaliyet raporu ile ilgili müzakere tamamlandı.

- 4- Yönetim Kurulu 2019 – 2020 dönemine dair oy birliği ile ibra edildi.  
5- Yönetim Kurulu 2020 – 2021 dönemine dair 20 ret oya karşılık (Özcan Atamer) oy çokluğu ile ibra edildi.  
6- Denetim Kurulu 2019-2020 ve 2020-2021 dönemlerine ait Denetim raporları Denetim Kurul Üyesi Sn. Şerif Turan tarafından okundu. Denetçi Sn. Hüseyin Alkanlı tarafından da açıklama yapıldı.

Denetim Raporunun müzakeresine geçildi.  
Sırasıyla söz alanlar ve verilen cevaplar:

Sn. İrfan Dereli (10-103)

Denetim Raporunda bankada bulunan paranın miktarının belirtilmediğini söyledi.  
Denetim Kurul Üyesi Sn. Şerif Turan bankada bulunan para miktarını söyledi.

Sn. Özcan Atamer (3-123)

Ecrimisil ve Kıdem tazminatı fonunda bulunan banka faiz ücretlerinin durumunu sordu.  
Yön.Krl.Bşk. Sn. Murteza Işık cevap verdi. Taslak bütçede görünen banka ve faiz gelirleri bölümünde belirtildiğini söyledi.

Sn. Ersin Şengüner (1-23)

Terki yapılan yolların alınıp alınamayacağını sordu.

Yön.Krl.Bşk. Sn. Murteza Işık cevap verdi. Hukuki olarak şu anda alınamayacağını söyledi. 3 yıl kadar önce bu konu hakkında Belediye ile görüşüldüğünü, olası bir kanun değişikliğinde alınabilecek o zaman ki en düşük ücret üzerinden hesaplandığında bile konut başına 150.000 tl gibi rakamlar çıktığı için o an için araştırmanın sonlandırıldığını söyledi.

7- 2019-2020 dönemine dair Denetim Kurulu oy birliği ile ibra edildi.

8- 2020-2021 dönemine dair Denetim Kurulu oy birliği ile ibra edildi.

9- Gündemin 9 ncu maddesine geçildi. Yön.Krl.Bşk. Sn. Murteza Işık tarafından 01 AĞUSTOS 2021 – 31 TEMMUZ 2022 dönemine ait aşağıda görülen taslak işletme projesi Genel kurulun görüşüne sunuldu.

**TASLAK İŞLETME PROJESİ**  
01 AĞUSTOS 2021 - 31 TEMMUZ 2022

**H A R C A M A L A R**

**TASLAK BÜTÇE TL**

**A- BAKIM VE ONARIM HARCAMALARI**

**429.500,00 TL**

**B 1 - TESİSAT VE CİHAZLAR**

**1190.500,00 TL**

1	Elektrik Tesisatı Bakım,Onarım	14.000,00 TL
2	Sıhhi Tesisat Bakım,Onarım	13.000,00 TL
3	Arıtma Tesisi ve Pompa İstasyonu Bakım,Onarım	11.000,00 TL
4	Jeneratörler Bakım ,Onarım	10.500,00 TL
5	Yüzme Havuzları Makine ve Tesisatı Bakım Onarım	7.000,00 TL
6	Yüzme Havuzları Fayans ve Mermer Tamirâtı	20.000,00 TL
7	Yüzme Havuzları Kimyasal Madde Gideri	60.000,00 TL
8	İş ve Nakil Araçları Bakım,Onarım	55.000,00 TL

**B 2 - ORTAK YAPI VE ALANLAR**

**239.000,00 TL**

1	Site içi Yolları Bakım, Onarım	35.000,00 TL
2	Site Ortak Yeşil Alanları Bakım, Onarım ve İlaçlama	115.000,00 TL
3	Site Ortak Yapıları Bakım, Onarım	63.000,00 TL
4	Site Demirbaşları Bakım Onarım	26.000,00 TL
5	Spor Tesisleri Bakım Onarım	-

**B ÜCRET VE EKLENTİLERİ** : **5.092.500,00 TL**

1	Personel Giderleri(Maaş+SGK+F.Mesai)	4.297.000,00 TL
2	Personel Yemek Bedelleri	264.000,00 TL
3	Personel Tek Tip Kıyafet Bedelleri	46.000,00 TL
4	Personel Sosyal Yardım	32.000,00 TL
5	Kıdem Tazminatı	200.000,00 TL
6	Muhtelif Danışmanlık Hizmet Bedeli	41.000,00 TL
7	Personel Taşıma Giderleri	212.500,00 TL

**C DİĞER MUHTELİF HARCAMALAR** : **1.021.000,00 TL**

1	Site Ortak Elektrik Giderleri	485.000,00 TL
2	Site Su Gideri	200.000,00 TL
3	Doğalgaz Gideri	18.000,00 TL
4	Sosyal ve Kültürel Faaliyet Giderleri	25.000,00 TL
5	Site Ofisi Giderleri	110.000,00 TL
6	Taşıt Araçları ve Jeneratör A.Yakıt	85.000,00 TL
7	Site Taşıt Araçları Sigorta Primleri ve vergiler	38.000,00 TL
8	Ecrimisil Gideri	40.000,00 TL
9	Öngörülme	20.000,00 TL

**D AYRILACAK FONLAR** : **200.000,00 TL**

1	Yatırım Fonu	200.000,00 TL
---	--------------	---------------

**HARCAMALAR TOPLAMI**..... **6.743.000,00 TL**

**E - TAHSİLATLAR**

1	Aidatlar (Aylık 400 TL)	6.451.200,00 TL
2	Banka Faizi ve Diğer Gelirler	111.800,00 TL
3	Diğer Gelirler (Bakım onarım, kart, Dükkan Elektrik-su) Diğer olağan dışı gelirler	180.000,00 TL
4	Önceki Dönemden devreden	

**TAHSİLAT TOPLAMI**..... **6.743.000,00 TL**

**GEÇEN DÖNEMDEN DEVREDEN FONLAR**

1	Ecrimisil Fonu*	500.000,00 TL
2	Kıdem Tazminatı Fonu	600.000,00 TL

Söz Alanlar;

Sn. Hakan Toker (3-91)

Taslak bütçede yatırım için yeterli payın ayrılmadığını, sadece mevcut düzeyin devam ettirilebilecek bütçenin hazırlandığını söyledi.

Sn. İrfan Dereli (10-103)

Şu anda ne kadar borcumuzun ve ne kadar alacağımızın olduğunun bilinmesi gerektiğini söyledi. Bütçeyi incelediğini ve kendine göre uygun bulduğunu söyledi.

Yön.Krl.Bşk. Sn. Murteza Işık cevap verdi.

Sn. Bülent Hergül (9-16)

Sitenin kuruluşundan itibaren sitede olduğunu, Kooperatif zamanı inşaatların tamamlanabilmesi için ve kanunen yolların terkinin zorunlu olduğunu söyledi. Site Yönetimin elinde acil durumlar için para olması gerektiğini, tahmini bütçeyi incelediğini uygun bulduğunu söyledi. Tahmini bütçede yatırım için 200.000, sosyal etkinlikler için ayrılan 25.000 tl nin çok az olduğunu söyledi.

Sn. Ersin Şengüner (1-23)

Sitemizi geri götürmeyelim ama hakkaniyetli olması için aidatın villa büyüklüklerine göre belirlenmesi gerektiğini söyledi. Küçük evler ile büyük evlerin aynı hizmeti almadığını söyledi.

Yön.Krl.Bşk. Sn. Murteza Işık cevap verdi. Bu durumun daha önceki dönemlerde de gündeme geldiğini, ancak kat mülkiyeti kanununa göre personel giderlerine tüm konut tiplerinin ortak katılması gerektiğini, bütçenin de büyük bölümünü personel giderleri oluşturduğunu söyledi. Yön. Krl. Üyesi sn. M.Nedim Ertem yeni Yönetimin çalışma yaparak bu durumu gelecek Genel Kurula taşıyabileceğini söyledi. Sn. İrfan Dereli (10-103) 'de Kat Mülkiyeti kanununa göre personel giderlerine ortak katılım gerektiğini, Bütçenin %80'e yakın bölümünü Personel Giderlerinin oluşturduğunu, aidatları her villanın eşit ödemesi gerektiğini söyledi.

Sn. Dilek Atameriç (10-123)

Bütçenin 400 TL aylık aidattan bile fazla hazırlanması gerektiğini, bütçenin ¼'ünü personel giderlerinin oluşturduğunu, kalan ¼ 'lik bölümle eskiyen sitenin tamiratlarının dahi yapılamayacağını, sosyal ve kültürel faaliyetler için bütçe ayrılması gerektiğini söyledi.

Sn. Süleyman Tımarcı (9-44)

400 TL aidata göre belirlenen bütçe onaylanmaz ise Belediye tarafından tebliğ edilen ecrimisilin nasıl ödeneceğini sordu.

Taslak Bütçe Genel Kurulun oylamasına sunuldu. 175 ret oyuna karşılık 501 kabul oyuyla, oy çokluğuyla aylık 400 TL, yıllık 4.800 TL'lik yukarıda ayrıntıları gösterilen taslak işletme projesi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

10- Gündemin 10 ncu maddesine geçildi. 2021-2022, 2022-2023 faaliyet dönemleri için seçilen Bölge Temsilcileri (Site Yönetim Kurul Üyeleri) Genel Kurula tanıtıldı.

1. mah Bölge Temsilcisi; Yasemin Aşık
2. mah Bölge Temsilcisi; Oya Haydaroğlu
3. mah Bölge Temsilcisi; Cem Öğün
4. mah Bölge Temsilcisi; M. Rahmi Lütfi Kayran
5. mah Bölge Temsilcisi; Turgay Er
6. mah Bölge Temsilcisi; Kamil Sinek
7. mah Bölge Temsilcisi; Mehmet Nuri Şenocak
8. mah Bölge Temsilcisi; Funda Çalikoğlu
9. mah Bölge Temsilcisi; Ömer Görken

10. mah Bölge Temsilcisi; Fikret Helvaciođlu

11. mah Bölge Temsilcisi; Cengiz Ođuz

11- Gündemin 11 nci maddesine geçildi. 2021-2022, 2022-2023 faaliyet dönemlerinde görev yapacak denetim kurulu için yapılan oylama sonucunda;

1- Hasan Ahsen Ulak (537 oy)

2- İrfan Dereli (500 oy)

3- Şerif Turan (418 oy)

4- A. Hakan Toker (301 oy)

5- Hilmi Öztmek (191 oy)

6- Kamil Karaođlu (116 oy) oy aldılar.

Sn. A.Hakan Toker ve Sn. Özcan Atamer, H.Ahsen Ulak'ın ada başkanı olmadığı için adaylıklarına itiraz etmişler ve toplantı tutanağına şerh düşmüşlerdir. Usulü dâhilinde durumu yargıya taşıyacaklarını beyan etmişlerdir.

Yapılan incelemeler sonucu; Hasen Ahsen Ulak'ın Ada Başkanı olmaması, Hilmi Öztmek'in de Kat Maliki olmaması nedenleri ile Denetim Kurul (Asil ve yedek) üyelikleri düşmüştür. Denetim Kurulu aşağıda gösterildiği gibi oluşmuştur.

Denetim Kurulu Asil Üyeliđine;

1- İrfan Dereli

2- Şerif Turan

3- A. Hakan Toker

Denetim Kurulu Yedek Üyeliđine;

1- - Kamil Karaođlu seçildiler.

12- Gündemin 12 nci maddesine geçildi. Genel Kurul üyeleri dilek ve temennilerini daha önceki maddeler içindeki görüşmelerde ilettikleri için söz alan olmadı.

13- Divan Başkanı Sn. Yılmaz Tulunay tarafından toplantının kapanışı yapılmıştır.

İşbu toplantı tutanağı toplantı mahallinde tanzim edilerek birlikte imza altına alındı. 15.08.2021

Yılmaz TULUNAY  
Divan Başkanı

Ali İhsan ÜNAL  
Kâtip Üye

Yenal TOYGARTEPE-Mustafa KARAKAŞ-Haşim BİÇER  
Sayman Üyeler