

**MARMARA UYUMKENTSİTE YÖNETİMİ 2023 YILI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER 23.OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTISI TUTANAĞI**

05.08.2023 tarihinde yapılan toplantıya 757 kat malikini temsilen 65 Ada Temsilcisinin katıldığı tespit edilmiş olup gerekli çoğunluk sağlandığından toplantının açılışı yapılmıştır.

Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi

1- Açılış, Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Turgay ER tarafından yapıldı. Atatürk, Silah arkadaşları ve sitemizin kurucuları ile aramızdan ayrılmış olan üyelerin anısına Genel Kurulu saygı duruşuna davet etti.

2- Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Turgay ER, Divan Başkanlığına, Katip ve Sayman üye seçimine geçileceğini, aday olmak isteyenlerin isimlerini yazdırmalarını istedi. Divan Başkanlığına Sn. Hüseyin ALKANLI, Katip Üyeliğe Sn. Bülent HERGÜL, sayman üyeler olarak da Sn. İsmail OCAK ile Sn. Hasan ÇELİK seçildi. Divana Genel Kurul adına tutanakları imzalama yetkisi verildi.

Divan Başkanlığına "31.12.2023 tarihinde güncellenecek olan yeni Asgari ücret artış oranı kadar aidat artırımının 1 Ocak 2024 – 31 Temmuz 2024 tarihleri arasında geçerli olmak üzere güncellenmesi konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi" konusunun gündemin 6. Maddesi ile birlikte görüşülmesi için gündeme ilave edilmesi" önergesi verildi. Divan Başkanı tarafından önerenin gündeme alınıp alınmaması konusu Genel Kurula sunuldu. Yapılan oylamada 82 red oya karşı 518 kabul oyla önerenin gündeme eklenmesine karar verildi. Divan Başkanlığına verilen 2 adet önerge eksik imza sebebiyle değerlendirilmeye alınmadı.

3- Gündemin 3 ncü maddesine geçildi. Yönetim Kurulu 2022-2023 dönemine ait faaliyet raporu ile Hesap özeti hk. Yönetim Kurul Başkanı Sn. Turgay ER tarafından bilgilendirme yapıldı. Sn. Turgay ER tarafından ayrıca Temmuz ayı içinde ziyaretçi istatistiği yapıldığını, her Cumartesi ve Pazar günleri üye, kiracı ve dükkan sahiplerine ortalama 600 civarında misafir geldiğini, sitemizin bu kadar misafiri kaldırabilecek durumunun olmadığından üyelerimizin mağduriyet yaşamaması için bazı önlemler alındığını ve yeni önlemlerin de alınacağını söyledi. Aidatların m2 ve arsa payına göre belirlenmesi konusunda ön çalışma yapıldığını ancak Yönetim Planının değiştirilmeden uygulamaya geçirilmesinin mümkün olmadığını söyledi. Bu sezon üyelerimize ücretsiz olarak açılan spor salonu hakkında bilgilendirmeler yaptı. Ayrıca Kooperatif Yönetiminden, üyelerimize çok daha ucuz ve daha iyi hizmet verebilmek için tüm spor alanlarının sorumluluğunun Site Yönetimine verilmesinin talep edileceğini söyledi. Tüm alanlarda tasarruf yapma gayreti gösterdiklerini, önceki seneler yaz sezonunda 83 personel çalışır iken şu anda 69 personelin çalıştığını söyledi. Toplam kullanılan elektrik tüketiminin de geçmiş yıllara göre daha az gerçekleştiğini söyledi. Denetim Kurulu'nun 2022-2023 dönemine ait Denetim raporu, Denetim Kurul Üyesi Sn. İrfan Dereli tarafından okundu.

Faaliyet ve Denetim Raporlarının müzakeresine geçildi. Sırasıyla söz alanlar ve verilen cevaplar;

Sn. Ersin Şengüner (01-103)

Büyük tonajlı ve eşya taşıyan araçların ana cadde yerine 101. Sokak dan geçtiğini bunun da sokak da iski arızaları ile yol deformasyonuna sebep olduğunu, yönetimden bu konuda önlem alınmasını istedi.

Sn. Selim Alhan (11/98)

Personele enflasyon oranına göre artışın olağan olduğunu ve yapılması gerektiğini ancak dükkân kiralalarının da aynı şekilde enflasyon oranına göre arttırılıyor mu diye sordu. Hesap özetlerinin kat maliklerine aylık olarak bildirilmesini istedi.

Başkan Turgay ER tarafından dükkânların İşletme Kooperatifinin sorumluluğunda olduğunu, kiralaları kooperatif yönetiminin belirlediği cevabı verildi.

Sn. Özcan Atamer (3-123)

Her şeyin yasalara uygun olarak yapılmasının gerektiğini söyledi. Site içinde ecrimisil ödenen yerlerin Belediyeden kiralanması gerektiğini, kabinlerin yasal olmadığını söyledi.

Sn. Nebahat Bellek (9-27)

Kapıya gelen misafirlerin güvenlik görevlilerinin tanıdığını söyleyerek üye aranmadan içeriye alındığını söyledi. Personel için alınan maaş promosyonunun nerede olduğunu söyledi. Yön.Krl.Bşk.Sn. Turgay ER cevap verdi. Üyelerimizin Güvenlik Görevlilerimize yardımcı olması gerektiğini, bir çok üyenin otomatik giriş kartını dahi almadığını, güvenlik görevlilerine girişte hakaret edildiğini söyledi. Alınan banka promosyonunun şu an devreden bütçenin içinde olduğunu söyledi.

Sn. Bülent Hergül (9-016)

Her misafirin geldiğinde kapıdan onay için arandığını, personelin maaşlarının çok az olduğunu ve arttırılarak enflasyon karşısında personelin mağdur edilmemesi gerektiğini söyledi. Dükkânlardan toplanan kira gelirinin az olduğunu ve gelirlerin toplamının vergi ve harçlara gittiğinin kooperatif bütçesinden anlaşıldığını söyledi.

Sn. Safiye Alhan (11/98)

Kapılar ne zaman şikayet dolayısıyla açılrsa kendisinin suçlandığını ve bu durumdan rahatsız olduğunu söyledi. 1000 TL aidat ile siteyi yönetmeye talip olduğunu söyledi. Eski dönem Yönetim Kurul üyeleri ile yaşadığı tartışmalardan bahsetti.

Sn. Ayhan Ersin

Site içinde sineklik, çiçeklik vb malzemelerin çalınma olaylarının olduğunu söyledi. Dükkân ve kiracıların açık arttırma usulüyle kiralınması gerektiğini söyledi.

Başkan Sn. Turgay Er tarafından cevap verildi. Şu andaki mevcut maaşlarla Güvenlik personeli bulmakta sıkıntı çekildiğini, araştırmaların devam ettiğini, üyelerimizden de bu konuda yardımcı olabilecek kişilerden yardımcı olmalarını istedi. Dükkânların kiralama sorumluluğunun Site Yönetiminde olmadığını, Kooperatif Yönetiminde olduğunu, gelen talepleri Kooperatif Yönetimine iletileceğini söyledi.

Faaliyet raporu ve Denetim raporu ile ilgili müzakere tamamlandı.

4- Yönetim Kurulu 2022 – 2023 dönemine dair oy çokluğu ile ibra edildi.

5- Denetim Kurulu 2022-2023 dönemine dair oy çokluğu ile ibra edildi.

6- Gündemin 6 ncı maddesine geçildi. Divan Başkanı tarafından 01 AĞUSTOS 2023 – 31 TEMMUZ 2024 dönemine ait aşağıda görülen taslak işletme projesi Genel kurulun görüşüne sunuldu.

TASLAK İŞLETME PROJESİ
01 AĞUSTOS 2023 - 31 TEMMUZ 2024

H A R C A M A L A R

TASLAK BÜTÇE TL

A- BAKIM VE ONARIM HARCAMALARI : **1.365.000,00 TL**

B 1 - TESİSAT VE CİHAZLAR

775.000,00 TL

1	Elektrik Tesisatı Bakım,Onarım	50.000,00 TL
2	Sihhi Tesisat Bakım,Onarım	30.000,00 TL
3	Arıtma Tesisi ve Pompa İstasyonu Bakım,Onarım	50.000,00 TL
4	Jeneratörler Bakım ,Onarım	30.000,00 TL
5	Yüzme Havuzları Makine ve Tesisatı Bakım Onarım	25.000,00 TL
6	Yüzme Havuzları Fayans ve Mermer Tamirâtı	200.000,00 TL
7	Yüzme Havuzları Kimyasal Madde Gideri	220.000,00 TL
8	İş ve Nakil Araçları Bakım,Onarım	170.000,00 TL

B 2 - ORTAK YAPI VE ALANLAR590.000,00 TL

1	Site içi Yolları Bakım, Onarım	150.000,00 TL
2	Site Ortak Yeşil Alanları Bakım, Onarım ve İlaçlama	200.000,00 TL
3	Site Ortak Yapıları Bakım, Onarım	170.000,00 TL
4	Site Demirbaşları Bakım Onarım	70.000,00 TL
5	Spor Tesisleri Bakım Onarım	-

B ÜCRET VE EKLENTİLERİ : 20.150.000,00 TL

1	Personel Giderleri(Maaş+SGK+F.Mesai)	16.750.000,00 TL
2	Personel Yemek Bedelleri	1.000.000,00 TL
3	Personel Tek Tip Kıyafet Bedelleri	200.000,00 TL
4	Personel Sosyal Yardım	100.000,00 TL
5	Kıdem Tazminatı	750.000,00 TL
6	Muhtelif Danışmanlık Hizmet Bedeli	150.000,00 TL
7	Personel Taşıma Giderleri	1.200.000,00 TL

C DİĞER MUHTELİF HARCAMALAR : 3.970.000,00 TL

1	Site Ortak Elektrik Giderleri	1.800.000,00 TL
2	Site Su Gideri	650.000,00 TL
3	Doğalgaz Gideri	110.000,00 TL
4	Sosyal ve Kültürel Faaliyet Giderleri	70.000,00 TL
5	Site Ofisi Giderleri	220.000,00 TL
6	Taşıt Araçları ve Jeneratör A.Yakıt	300.000,00 TL
7	Site Taşıt Araçları Sigorta Primleri ve vergiler	100.000,00 TL
8	Ecrimisil Gideri	600.000,00 TL
9	Öngörülmeyen	120.000,00 TL

D AYRILACAK FONLAR : 300.000,00 TL

1	Yatırım Fonu	300.000,00 TL
---	--------------	---------------

HARCAMALAR TOPLAMI..... 25.785.000,00 TL

E - TAHSİLATLAR

1	Aidatlar (Aylık 1500 TL)	24.192.000,00 TL
2	Banka Faizi ve Diğer Gelirler	250.000,00 TL
	Diğer Gelirler (Bakım onarım, kart, Dükkan Elektrik-su)	
3	Diğer olağan dışı gelirler	350.000,00 TL
4	Önceki Dönemden devreden	993.000,00 TL

TAHSİLAT TOPLAMI..... 25.785.000,00 TL

Söz Alanlar;

Sn. Özcan Atamer (3-123)

Havuzların mülkiyetinin kaybedildiğini, sahil bölümünün de kaybedilmemesi için kiralama yoluna gidilmesi gerektiğini söyledi.

Site Başkanı Sn. Turgay ER tarafından önceki yönetim dönemlerinde havuzların yapı kayıt belgesi alınarak kullanım haklarının alındığını söyledi.

Sn. Haşim Biçer (5-02)

Sitemizin İstanbul'un en güzel sitesi olduğunu, bu durumun devam edebilmesi için Yönetimin belirlediği aidatın uygun olduğunu düşündüğünü söyledi.

Taslak Bütçe Genel Kurulun oylamasına sunuldu. 46 ret oyuna karşılık 667 kabul oyuyla, oy çokluğuyla aylık 1500 TL, yıllık 18.000 TL'lik yukarıda ayrıntıları gösterilen taslak işletme projesi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

Toplantının başında gündeme oy çokluğuyla ilave edilen ek gündeme geçildi. "31.12.2023 tarihinde güncellenecek olan yeni Asgari ücret artış oranı kadar aidat artırımının 1 Ocak 2024 – 31 Temmuz 2024 tarihleri arasında geçerli olmak üzere güncellenmesi konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi" konusunun görüşülmesine başlandı. Sırasıyla söz alanlar;

Sn. İrfan Dereli (10-103)

Taslak bütçeni Yönetim Kurulu tarafından seçim takvimine göre üyelere gönderilebilmesi için Nisan Ayı içinde hazırlandığını ve Denetim Kurulu olarak da kendilerin bilgilerinin olduğunu söyledi. Taslak bütçede Temmuz ayı personel maaş zammının %20 gibi öngörülerek oluşturulduğunu ancak Temmuz ayı asgari ücret zammının %34 olarak gerçekleştiği, ayrıca yılbaşında olacak asgari ücret zammının da tam olarak şu anda kestirilemediği için taslak bütçenin yeterli olmayacağını söyledi. Bütçenin ancak yılbaşında yapılacak asgari ücret zammı oranı kadar aidatların arttırılarak tutturulabileceğini söyledi.

Sn. Safiye Alhan (11-98)

1000 TL'lik aidatla siteyi idare edebileceğini, siteyi yönetmeye talip olduğunu söyledi.

Sn. Selim Alhan (11-98)

Aidatlar sabit kalsın, yeni yılda tekrar genel kurul yapılarak duruma göre artış yapılabileceğini söyledi.

Divan Başkanı Sn. Hüseyin Alkanlı tarafından gündem Genel Kurulun oyuna sunuldu. 135 red oyuna karşılık 511 kabul oyu ile 31.12.2023 tarihinde güncellenecek olan yeni Asgari ücret artış oranı kadar aidat artırımının 1 Ocak 2024 – 31 Temmuz 2024 tarihleri arasında geçerli olmak üzere güncellenmesi konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi oy çokluğu ile kabul edildi.

7- Gündemin 7 nci maddesine geçildi. 2023-2024, 2024-2025 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; Osman Avcısert
7. mah Bölge Temsilcisi; Ahmet Aksoy

8. mah Bölge Temsilcisi; Funda Çalıkoğlu (Genel Kurula katılmadığı için tanıtılmadı)
9. mah Bölge Temsilcisi; Ömer Görken
10. mah Bölge Temsilcisi; Fikret Helvacıođlu
11. mah Bölge Temsilcisi; Cengiz Ođuz

8- Gündemin 8 nci maddesine geçildi. 2023-2024, 2024-2025 faaliyet dönemlerinde görev yapacak denetim kurulu için yapılan oylama sonucunda;

- 1- İrfan Dereli (465 oy)
- 2- Şerif Turan (445 oy)
- 3- Aykut Adanır (413 oy)
- 4- Bülent Pesok (307 oy)
- 5- Ersin Üçer (305 oy)
- 6- Ahmet Demirsar (207 oy)
- 7- Nebahat Bellek (50 oy)
- 8- Safiye Alhan (42 oy) oy aldılar.

Denetim Kurulu aşağıda gösterildiği gibi oluşmuştur;

Denetim Kurulu Asil Üyeliđine;

- 1- İrfan Dereli
- 2- Şerif Turan
- 3- Aykut Adanır

Denetim Kurulu Yedek Üyeliđine;

- 1- Bülent Pesok
- 2- Ersin Üçer
- 3- Ahmet Demirsar, seçildiler.

9- Gündemin 9 ncu maddesine geçildi. Genel Kurul üyeleri dilek ve temennilerini daha önceki maddeler içindeki görüşmelerde ilettikleri için söz alan olmadı.

10- Divan Başkanı Sn. Hüseyin Alkanlı tarafından toplantının kapanışı yapılmıştır.

İşbu toplantı tutanağı toplantı mahallinde tanzim edilerek birlikte imza altına alındı. 06.08.2023

Hüseyin Alkanlı
Divan Başkanı

Bülent Hergül
Kâtip Üye

İsmail Ocak –Hasan Çelik
Sayman Üyeler