

**MARMARA UYUMKENT SİTE YÖNETİMİ 2024 YILI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER 26.OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTISI TUTANAĞI**

03.08.2024 tarihinde yeterli çoğunluğun olmaması nedeniyle ertelenen Marmara Uyumkent 26. Olağan Genel Kurulu, 10.08.2024 tarihinde saat 11.00' de Kongre Salonunda 883 kat malikini temsilen 75 ada temsilcisinin katılımı ile toplanmıştır.

Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi;

1- Açılış, Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Turgay Er tarafından yapıldı. 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 ardından İstiklal Marşımızın okunmasına davet etti.

2- Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Turgay Er, Divan Başkanlığına, Katip ve Sayman üye seçimine geçileceğini, aday olmak isteyen varsa isimlerini yazdırmalarını istedi. Gelen dilekçe ile Divan Başkanı olarak Sn. Hüseyin Alkanlı Kâtip Üye olarak Sn. Şule Erdem ve sayman üye olarak da Sn. Kamil Sinek aday gösterildi. Oy birliği ile Divan Başkanlığına Sn. Hüseyin Alkanlı, Katip Üyeliğe Sn. Şule Erdem ve sayman üye olarak da Sn. Kamil Sinek seçildi. Divana Genel Kurul adına tutanakları imzalama yetkisi oy birliği ile verildi.

Divana dilekçe ile; " Dükkan ve kabin sahiplerinden hizmet bedeli olarak ücret toplanmasının gündeme alınıp görüşülmesi" konulu önerge sunuldu. Önergenin gündeme alınmasını Divan Başkanı Sn. Hüseyin Alkanlı Genel Kurul'un onayına sundu. Oy çokluğu ile dilek ve temennilerden önce gündeme alınıp görüşülmesine karar verildi.

3- Gündemin 3 ncü maddesine geçildi. Yönetim Kurulu 2023-2024 dönemine ait faaliyet raporu ile gelir – gider tablosu hk. Yönetim Kurul Başkanı Sn. Turgay Er tarafından bilgilendirme yapıldı. Denetim Kurulu'nun 2023-2024 dönemine ait Denetim raporu, Denetim Kurul Başkanı Sn. İrfan Dereli tarafından okundu.

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

Sn. Yılmaz Şen (01-103)

Yönetim Kuruluna yaptığı çalışmalardan dolayı tebrik etti. Sokak hayvanlarının çokluğundan bahsetti. Evcil hayvan sahibi üyelerin de hayvanları ile ilgilenmemesi kaynaklı oluşan çevre kirliliğinden bahsetti. Bu sezon sineklerde artış olduğunu söyledi. İskelenin ahşaplarının neden boyanmadığını sordu.

Başkan Sn. Turgay ER tarafından cevap verildi; Kendisinin de bir evcil hayvan sahibi olarak her canlının yaşam hakkı olduğunu, ancak insanların özgürlüğüne engel olmaması gerektiğini söyledi. Evcil hayvanlar için birçok oyun ve gezi alanları oluşturulduğunu, hayvan sahiplerinin temizlik, hijyen ve çevreye rahatsızlık vermemek için duyarlı olmaları gerektiğini söyledi. Bu yaz sezonunda Silivri Bölgesinde çok fazla bir karasinek yoğunluğu olduğunu, önlemek için sabah akşam normalin çok üzerinde ilaçlama yapıldığını ancak çevresel şartlardan çok fazla sonuç alınamadığını, ancak sivrisinek konusunda ilaçlamanın diğer sezonlara göre daha başarılı olduğunu söyledi. İskele ahşaplarının sezon öncesi boyanarak iskeleye konduğunu ancak ahşapların çok eskidiğinden yeterli oranda verim alınmadığını, maliyetinin de çok yüksek olduğundan ilerleyen zamanda durumun değerlendirileceğini söyledi.

Sn. Kamil Sinek (05/072)

Ecrimisil ile ilgili sitemizin faizleri ile birlikte toplam ne kadar borcunun olduğunu ve konut başı ne kadar ödeyeceğini sordu.

Başkan Sn. Turgay ER cevap olarak konunun detaylı olarak gündemin 7. Maddesinde görüşüleceğini ancak ön bilgi olarak bugün itibari ile faizleri ile birlikte toplam 8.881.845,85 TL Silivri Belediyesine ecrimisil borcunun olduğunu, konut başına 3 taksitte 6.500 TL toplanmasının planlandığını söyledi.

Sn. Özcan Atamer (3-123)

Havuzların hukuki durumundan dolayı kooperatifin kendi alanına sadece 1 adet olimpik havuz yapalım, işyerleri bütçe de personel giderlerine eşit, diğer giderlere m2 olarak katılsınlar dedi.

Sn. Nilgün Türkaslan (5-81)

Ana caddede 3 gün önce motor kullanan gençlerin kedisini ezdiğini, bu durumdan çok fazla üzüntü duyduğunu, aynı durumun küçük çocukların da başına gelmesinden çok fazla endişe duyduğunu, Yönetime bu durula ilgili duygularını anlatan bir mektup yazmak istediğini, bu mektubu hızlı motor kullanan çocukların/ gençlerin ailelerine duyurulmasını istedi.

Başkan Sn. Turgay ER; konunun çok hassas olduğunu, bu tarz durumların önüne geçebilmek için hız engelleyici kasislerin artırılması da dahil önlemler alınacağını ve konunun takipçisi olacağını söyledi.

Sn. Nebahat Bellek (9-27)

Yönetimi beğenmiyorum, yönetimi tanımıyorum, 11 yönetici çok fazla. Havuzlar çok pis, sokaklar temizlenmiyor, gelir-gider arasındaki fark nedir verdiğiniz bilançodan bir şey anlamıyorum, kabinler kimlere veriliyor, dükkanlardan kaç para alınıyor bilmek istiyorum, çocuklar araba kullanıyor, site içinde mafya savaşı oldu 2 kişi ölmüş dedi.

Başkan Sn. Turgay ER; "Ben Site Yönetim Kurul Başkanı olarak Site yönetimini tanımayan bir üyenin eleştirilerine cevap vermem" dedi.

Sn. Hilmi Öztömek (08/61)

Yönetim Kuruluna teşekkür etti. Yönetim Kurulunun 11 kişiden oluşmasının kendisine göre de fazla olduğunu ancak Yönetim Planı değişikliği olmadan bu sayının düşürülüp düşürülemediğini bilmediğini söyledi. Sahil ve havuzlara çok fazla yabancı geldiğini söyledi. İski altyapı arızalarından dolayı çok fazla su zayıyatı olduğunu söyledi. Ring aracının yenilenmesi gerektiğini söyledi.

Başkan Sn. Turgay ER; Yönetim Kurulunun 11 kişiden oluşmasının kendi yönetimlerinden çok önce 2008 yılında Yönetim Planının yenilenmesi ile yapıldığını, 5'de 4 çoğunluğun sağlanarak Yönetim Planının değiştirilebileceğini, bu değişiklik olana kadar mevcut Yönetim Planına göre hareket edilebileceğini, aksi yapılacak her davranışın Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı davranış olacağını söyledi. Siteye gelen yabancıların büyük çoğunluğunun üyelerimize gelen misafirler olduğunu, bazı üyelerin günlük 15-20 misafir kabul ettiklerini, hatta bu misafirlerin konuta dahi uğramadan direk sahil ve havuzlara gittiklerini, bu konuda gerekli tespit ve uyarıların yapıldığını ancak üyelerimizin misafir kabul etmeye devam ettiği sürece pek bir müdahale imkanının olmadığını söyledi. İski alt yapısıyla ilgili kış döneminde yapılan çalışmaların faaliyet raporunda bulunduğunu söyledi.

Sn. Safiye Alhan (11/98)

Ada Başkanı olduğu halde kendisine sürekli ada başkanı olmadığını söylendiğini, 10 gündür bahçesine hırsız girdiğini, buldukları alanın kamera görüş açısında olduğu için yakınında bulunan güvenlik görevlisi bulundurulmadığını, güvenlik açığı olduğunu söyledi.

Sn Safiye Alhan'ın konuşması esnasında Yönetim Kurul Başkanı ve bazı Yönetim Kurul üyeleri, haklarında Sn Safiye Alhan tarafından aldırılan uzaklaştırma kararı olduğu için salonu terk ettiler. Genel Kurulun tansiyonu yükseldiği ve yüksek sesle karşılıklı konuşmalar olduğu için Divan Başkanı Sn Hüseyin Alkanlı müdahale ederek ortamı yatıştırdı, Genel Kurula devam edildi.

Sn. Ünal Azaklıoğulları (11-022)

Genel Kurulda sorunların gerginlikle değil sükunetle çözülmesi gerektiğini söyledi. İnönü caddesinden motor vb taşıtlarla çocukların çok hızlı indiğini söyledi. Bu durumdan çocukların sağlığı için endişe duyduğunu söyledi. Çocuklarımızı ve torunlarımızı bu tarz hızlı ve tehlikeli taşıt kullanmamaları için uyararak Yönetime yardımcı olunması gerektiğini söyledi. Güncel enerji sistemleri için site içinden bir komisyon oluşturularak ileriye yönelik tasarruf önlemlerinin alınmasının uygun olacağını söyledi.

Başkan Sn. Turgay ER; tehlikeli motor ve ATV kullanım konusunun Jandarma ile yapılan düzenli toplantılarla değerlendirildiğini, Jandarma tarafından sitemiz içindeki uygulamaların artırılarak çok sayıda motorlu araca cezai işlem ve bağlama uygulaması yapıldığını söyledi. Denetimlerin sürekli ve hiç ara vermeden yapılacağını söyledi. Sitemizin üzerinden can ve mal güvenliğimiz için elini çekmeyen İlçe Jandarma Komutanına, Semizkuşlar Jandarma Karakol Komutanına ve ekibine sitemiz üyeleri adına teşekkür etti.

Sn. Cemal ATAR (10-121)

Geçtiğimiz dönem içinde torununun sağlık durumuyla ilgili yardım kampanyası başlattığını, tüm site sakinlerine özverilerinden dolayı teşekkür ettiğini söyledi. Özverili çalışmaları, şeffaflığı ve duyarlılığı nedeniyle Yönetime

de teşekkür etti. Sitenin sorunlarının sükunetle genel kurullarda çözülmesi ve uyum içinde yaşanması gerektiğini söyledi.

Faaliyet raporu ve Denetim raporu ile ilgili müzakere tamamlandı.

- 4- Yönetim Kurulu 2023 – 2024 dönemine dair oy çokluğu ile ibra edildi.
5- Denetim Kurulu 2023 – 2024 dönemine dair oy çokluğu ile ibra edildi.

6- Gündemin 6 ncı maddesine geçildi. Divan Başkanı tarafından 01 AĞUSTOS 2024 – 31 TEMMUZ 2025 dönemine ait aşağıda görülen taslak işletme projesi Genel kurulun görüşüne sunuldu.

Sayın Site Sakinleri

01 Ağustos 2024 - 31 Temmuz 2025 dönemi için hazırlanan Taslak İşletme Projesi aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

Son yıllarda ülke olarak yaşadığımız yüksek enflasyon ortamında asgari ücrete yapılacak zam oranını tahmin etmek mümkün değildir. Dolayısıyla önümüzdeki 1 yıllık dönem için tahmini bütçe yapmakta da oldukça zorlanmaktayız. Hazırladığımız Taslak İşletme Projesi güncel Asgari Ücret üzerinden oluşturulmuş olup, geçmiş dönemde olduğu gibi 1 Ocak 2025 tarihinde güncellenecek yeni Asgari ücret artış oranına göre aidatların artırılması ön görülerek hazırlanmıştır.

TASLAK İŞLETME PROJESİ
01 AĞUSTOS 2024 - 31 TEMMUZ 2025

<u>H A R C A M A L A R</u>	TASLAK BÜTÇE TL
A- <u>BAKIM VE ONARIM HARCAMALARI</u>	3.920.000,00 TL
<u>B 1 - TESİSAT VE CİHAZLAR</u>	<u>2.620.000,00 TL</u>
1 Elektrik Tesisatı Bakım,Onarım	300.000,00 TL
2 Sıhhi Tesisat Bakım,Onarım	70.000,00 TL
3 Arıtma Tesisi ve Pompa İstasyonu Bakım,Onarım	300.000,00 TL
4 Jeneratörler Bakım ,Onarım	50.000,00 TL
5 Yüzme Havuzları Makine ve Tesisatı Bakım Onarım	150.000,00 TL
6 Yüzme Havuzları Fayans ve Mermer Tamirâtı	1.000.000,00 TL
7 Yüzme Havuzları Kimyasal Madde Gideri	450.000,00 TL
8 İş ve Nakil Araçları Bakım,Onarım	300.000,00 TL
<u>B 2 - ORTAK YAPI VE ALANLAR</u>	<u>1.300.000,00 TL</u>
1 Site içi Yolları Bakım, Onarım	250.000,00 TL
2 Site Ortak Yeşil Alanları Bakım, Onarım ve İlaçlama	300.000,00 TL
3 Site Ortak Yapıları Bakım, Onarım	500.000,00 TL
4 Site Demirbaşları Bakım Onarım	250.000,00 TL
B <u>ÜCRET VE EKLENTİLERİ</u>	31.780.000,00 TL
1 Personel Giderleri(Maaş+SGK+F.Mesai)	25.580.000,00 TL
2 Personel Yemek Bedelleri	2.000.000,00 TL
3 Personel Tek Tıp Kıyafet Bedelleri	300.000,00 TL

4	Personel Sosyal Yardım	150.000,00 TL
5	Kıdem Tazminatı	1.000.000,00 TL
6	Muhtelif Danışmanlık Hizmet Bedeli	250.000,00 TL
7	Personel Taşıma Giderleri	2.500.000,00 TL

C Diğer Muhtelif Harcamalar : 5.730.000,00 TL

1	Site Ortak Elektrik Giderleri	2.200.000,00 TL
2	Site Su Gideri	1.000.000,00 TL
3	Doğalgaz Gideri	150.000,00 TL
4	Sosyal ve Kültürel Faaliyet Giderleri	200.000,00 TL
5	Site Ofisi Giderleri	350.000,00 TL
6	Taşıt Araçları ve Jeneratör A.Yakıt	500.000,00 TL
7	Site Taşıt Araçları Sigorta Primleri ve vergiler	200.000,00 TL
8	Ecrimisil Gideri	600.000,00 TL
9	Öngörülmeyen	170.000,00 TL

D Ayrılacak Fonlar : 500.000,00 TL

1	Yatırım Fonu	500.000,00 TL
---	--------------	---------------

HARCAMALAR TOPLAMI..... 41.570.000,00 TL

E - TAHSİLATLAR

1	Aidatlar (Aylık 2500 TL)	40.320.000,00 TL
2	Banka Faizi ve Diğer Gelirler	750.000,00 TL
	Diğer Gelirler (Bakım onarım, kart, Dükkan Elektrik-su)	
3	Diğer olağan dışı gelirler	500.000,00 TL
4	Önceki Dönemden devreden	0.000,00 TL

TAHSİLAT TOPLAMI..... 41.570.000,00 TL

- "31.12.2024 tarihinde güncellenecek olan yeni Asgari ücret artış oranı kadar aidat artırımının 1 Ocak 2025 – 31 Temmuz 2025 tarihleri arasında geçerli olmak üzere güncellenmesi konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi" Genel Kurulun onayına sunulacaktır.
- Aidatlar her ay 2.500,00€ olmak üzere yıllık 30.000,00€ (+ 7 aylık asgari ücret artış oranı) olarak toplanacaktır. Aidatlar ait olduğu ayın en geç 25. gününe kadar ödenmesi gerekir. Zamanında ödenmeyen aidatlara AYLIK % 5 gecikme tazminatı ödenecektir.
- Yönetim Kurulu, bütçe kalemleri arasında aktarma yapmaya ve yeni fasıllar açmaya yetkilidir.
- Eski dönemden devreden ve bu dönemde bütçede bulunmayan gelirler Yönetim Kurulu tarafından kullanılabilir.
- Aidat borcu bulunan kat maliklerinin aidat ödemeleri önce gecikme tazminatından mahsup edilecektir.

01 AĞUSTOS 2024 - 31 TEMMUZ 2025 DÖNEMİ

AİDAT ÖDEME PLANI

AİDAT

AĞUSTOS	2024	2.500,00 ₺
EYLÜL	2024	2.500,00 ₺
EKİM	2024	2.500,00 ₺
KASIM	2024	2.500,00 ₺
ARALIK	2024	2.500,00 ₺

OCAK	2025	2.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
ŞUBAT	2025	2.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
MART	2025	2.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
NİSAN	2025	2.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
MAYIS	2025	2.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
HAZİRAN	2025	2.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
TEMMUZ	2025	2.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
YILLIK TOPLAM		30.000,00 TL	+ 7 Aylık Asgari ücret artış oranı

Başkan Sn Turgay Er tarafından İşletme Projesi ile ilgili bilgi verildi.

Söz Alanlar;

Sn. Ersin Şengüner (1-023)

Eskiden gelen misafirler için ev telefonundan aranıldığını, artık cep telefonundan aranıldığını, bu şekilde üyelerin evde olmasalar bile misafir kabul ettiklerini söyledi. Ev telefonunu tüm üyelere mecburi kılınıp, gelen misafirler için sadece bu telefondan onay alınabileceğini, şu anda 1. Mahallede bir konutta 22 kişinin kaldığını bildiğini söyledi. 2500 TL'lik bütçenin Temmuz ayının sonuna kadar devam etmesini veya yılbaşına kadar 2000 TL aidat ile devam edilip asgari ücret zam oranının yılbaşından sonra dahil edilmesini önerdi.

Sn. İrfan Dereli (10-103)

Görüşülen Taslak İşletme Projesinin üyelerimize Mayıs ayı içinde gönderildiği için Nisan ayında hazırlandığını, Taslak İşletme Projesinde bulunan bazı rakamları daha şimdiden düşük kaldığını söyledi. Taslak İşletme Projesinde Su ile ilgili düşünülen rakamı geçmiş dönemde geçildiğini söyledi. Taslak Bütçe hazırlandıktan sonra birçok şeye zam geldiğini söyledi.

Sn. Hilmi Öztömek (08-061)

Ülkemizin ekonomik durumunun belli olduğunu her şeyin fiyatlarının arttığını söyledi. Herkes az aidat ile iyi yönetilmek ister ancak şu andaki koşullarda 2500 TL'lik aidatın bile az olduğunu söyledi.

Sn. Bayram Atılgan (07-037)

2025 Ocak ayında yapılacak Asgari ücret zammının 2500 TL'nin değil 2000 TL'nin üzerine yapılmasını talep etti.

Taslak Bütçe Genel Kurulun oylamasına sunuldu. 33 ret oyuna karşılık oy çokluğuyla 2024 Ağustos ile 2024 Aralık aylarını kapsayan 5 ay için aylık 2500 TL, Ocak 2025 ile Temmuz 2025 aylarını kapsayan 7 aylık dönem için aylık 2500 TL + Asgari ücrete gelecek zam oranına kadar artışın bulunduğu, (yıllık 30.000 TL + 7 aylık Asgari ücrete gelecek zam oranına kadar artış) yukarıda ayrıntıları gösterilen, Taslak İşletme Projesi Genel Kurul tarafından kabul edilerek kesinleşmiştir.

7- Gündemin 7 nci maddesine geçildi. Yönetim Kurul Başkanı Sn Turgay Er tarafından bugün itibari ile faizleri ile birlikte toplam 8.881.845,85 TL Silivri Belediyesine ecrimisil borcunun olduğunu, konut başına 3 taksitte 6.500 TL toplanması gerektiğini söyledi. Divan Başkanı tarafından gündem maddesi oylamaya sunuldu. Oy çokluğu ile Yönetim Kurulunun belirleyeceği 3 ay da 1358 Kat Malikinden, Malik başına toplam 6500 TL ek aidat toplanarak İşletme Projesine "Silivri Belediyesine ait Ecrimisil fonu" olarak ilave edilmesine ve Ecrimisil ile ilgili mahkemeler sonuçlandırıldığında Ecrimisil borcunun ödenmesine karar verildi.

8- Toplantının başında gündeme oy çokluğuyla ilave edilen ek gündeme geçildi. "Kabin ve iş yerlerinden hizmet bedeli alınması" konusunun görüşülmesine başlandı. Sırasıyla söz alanlar;

Sn. Hasan Çolak (05-136)

Yönetime maddi olarak nasıl bir destek sağlanabileceği düşüncesiyle bu önerenin verildiğini, yazın 4 ay boyunca işyeri ve kabinlerden güvenlik ve temizlik hizmeti için hizmet bedelinin alınabileceğini söyledi.

Bu esnada salonda bulunan Sn Selim Alhan tarafından Yönetime "Faşist Yönetim" diye yüksek sesle ithamı olmuş, Divan Başkanı Sn Hüseyin Alkanlı'nın müdahalesiyle durum yatıştırılmıştır.

Sn. Cengiz Oğuz (11-047)

Bazı kişiler tarafından Yöneticilerin hırsız olarak gösterilmeye çalışıldığını söyledi. Yöneticilerin seçim ile göreve geldiklerini, suçlamak yerine seçimle gelerek siteyi yönetmeleri gerektiğini söyledi. Dükkan kiralarının zaten sitenin hizmetinde kullanıldığını ek maliyet eklemenin dükkanların kapanmasına neden olacağını söyledi.

Sn. Özcan Atamer (3-123)

Kıyı kanunu gereği kabinlerin yıkım kararı olduğunu, kabinlerle ilgili böyle bir kararın alınmaması gerektiğini söyledi.

Divan Başkanı Sn. Hüseyin Alkanlı tarafından konunun Site Yönetimi tarafından araştırılıp, gerekli çalışmanın yapılıp, taslak İşletme Projesine ilave edilerek, gelecek Genel Kurula getirilmesi gerektiğini söyledi ve gündem maddesini sonlandırdı.

9- Gündemin 8 nci 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 yapıldı.

İşbu toplantı tutanağı toplantı mahallinde tanzim edilerek birlikte imza altına alındı. 10.08.2024

Hüseyin ALKANLI

Divan Başkanı

Şule ERDEM

Kâtip Üye

Kamil SİNEK

Sayman Üye