

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİCİLİĞİ
16.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN
2018 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİMİ 'nin Kat Malikleri Olağan Genel Kurul toplantısı 16.12.2018 tarihinde saat 13.00'da "Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı No:1 Güre Edremit / BALIKESİ R" adresinde yapılmıştır.

Toplantıya dair davet, Kat Malikleri Yönetim Planında belirtildiği şekilde yapılmış ve ayrıca tesisin internet sitesinden (www.korfeztatil.com.tr) duyurulmuştur.

Toplantı Sn. Ufuk Güner tarafından kısa bir açılış konuşması yapılması sonrasında açılarak, saygı durumunda bulunuldu ve akabinde İstiklal Marşı okundu.

1. Divan Başkanlığına Sn. Ufuk GÜNER, Oy Sayım Memurluğuna Sn. Mustafa TAŞKIN ve Tutanak Yazmanlığına ise Sn. İsa ŞAHİN'in seçilmelerine oy birliği ile karar verildi. Kat Malikleri Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

Toplantı Başkanı Sn. Ufuk GÜNER kısaca toplantıya ilişkin bilgi verdi ve oy kullanma usulünü açıkladı. Kat Maliklerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak sayın pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.

Divan Başkanı sözüne devam ederek kat maliklerine; gündem maddelerine ekleme ve çıkarma yapmak isteyen kat maliki olup olmadığını sordu ve varsa bu talebini yazılı olarak divan başkanlığına iletilmesini istedi.

Daha sonra toplantı yeter sayısının olup olmadığını kontrolü için divan tarafından hazırlan listesi sayımına geçildi. Toplantı girişinde tutulan ve toplantıya katılan kat maliklerinin imzasının alındığı hazırlan listesinden toplantıya;

Asaleten;

Sn. Şeref Günerler ve Ramazan Kaplan olmak üzere toplam 2 adet oy hakkı olan malikin katıldığı tespit edildi.

Vekâleten;

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adna Sn. Ufuk GÜNER ve Sn. İsa ŞAHİN KÖRFEZ TATIL BELDESİ TURİSTİK TESİSLER ve DEVREMÜLK İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. adna Sn. Fatih İŞİK ve Sn. Yakup YILMAZ olmak üzere toplam 5.178 adet oy hakkı olan malikin katıldığı tespit edildi.

Tespitler sonrası toplantı yeter sayısının oluştuğu anlaşılacak diğer gündem maddelerine geçildi.

2. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi'nin aşağıda belirtilen 2018 yılı gelir - gider tabloları okunarak Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

KÖRFEZ TERMAL DEVRE MÜLK TESİSİ 2018 YILI GERÇEKLEŞEN GİDER DAĞILIMI (TL)			
Giderler	Yaz Dönemi (4 Ay)	K ış Dönemi (8 Ay)	Genel Toplam
Personel Giderleri	1.690.459	2.369.259	4.059.718
Enerji Giderleri	513.236	811.814	1.325.050
Temizlik Malzeme Giderleri	95.573	103.613	199.187
Sigorta ve Ofis Giderleri	156.680	157.702	314.382
Tamir Bakım Onarım Giderleri	237.659	346.189	583.848
İdari ve Çeşitli Giderler	157.442	252.880	410.322
Vergi, Resim, Harç Giderleri	78.241	75.426	153.667
Yönetim Ücreti	0	594.031	594.031
Genel Toplam	2.929.291	4.710.914	7.640.204

KÖRFEZ TERMAL DEVRE MÜLK TESİSİ 2018 YILI GERÇEKLEŞEN GELİRLERİ (TL)	
Tahsil Edilen Aidatlar	6.133.576
Gelirler (Kar payı, Enerji, Temizlik, Hasar vs.)	856.673
Toplam	6.990.249

KÖRFEZ TERMAL DEVRE MÜLK TESİSİ 2018 YILI GERÇEKLEŞEN GELİR / GİDER FARKI (TL)	
2018 YILI GİDERLERİ TOPLAMI	-7.640.204
2018 YILI GELİRLERİ TOPLAMI	6.990.249
2018 YILI SONU TAHSİL EDİLEMİYEN AİDAT TUTARI	145.222
2019 YIXINA DEVİR OLAN YILSONU HESAP BAKİYESİ	-504.733

3. Körfez Termal Site Yöneticiliği Yönetim Kurulunun 2018 Yılı Faaliyet Raporu okundu. Okunan raporun onayı ve yönetim kurulu üyelerinin ibrası Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

4. Körfez Termal Site Yöneticiliği Denetim Kurulunun 2018 Yılı Denetim Raporu

okundu. Okunan raporun onayı ve denetim kurulu üyelerinin ibrası Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

5. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2019 yılı tahmini işletme bütçesi ve tahmini gelirleri okunarak Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

KÖRFEZ TERMAL DEVRE MÜLK TESİSİ 2019 YILI TAHMİNİ İŞLETME BÜTÇESİ (TL)			
Giderler	Yaz Dönemi (4 Ay)	Kış Dönemi (8 Ay)	Toplam
Personel Gideri	1.910.000	2.662.000	4.572.000
Enerji Gideri	663.000	995.000	1.658.000
Temizlik Giderleri	120.000	100.000	220.000
Sigorta ve Ofis Giderleri	186.000	294.000	480.000
Tamir, Bakım ve Onarım Giderleri	221.000	237.000	458.000
İdari ve Çeşitli Giderler	121.000	108.000	229.000
Emlak Vergisi, Harç, Ecrimisil	186.000	89.000	275.000
Yönetim Gideri	341.200	448.800	790.000
Bakım Dönemi Gider Yansıtması	132.800	-132.800	0
Toplam	3.881.000	4.801.000	8.682.000

KÖRFEZ TERMAL DEVRE MÜLK TESİSİ 2019 YILI GELİR TAHMİNİ (TL)	
Devre Mülk Aidat Gelirleri	7.795.418
Ticari Alan Aidat Gelirleri	36.000
Tahmini Diğer Gelirler (Karpayı, Enerji, Demirbaş, Temizlik, Hasar vs.)	1.100.000
Gelirler Toplamı	8.931.418

2018 YILSONU HESAP DEVRİ	-504.733
2019 YILI TAHMİNİ GİDERLERİ	-8.682.000
2019 YILI TAHMİNİ GELİRLERİ	8.931.418
2019 YILSONU HESAP KAPANIŞI	-255.315

6. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2019 yılı tahmini gelir-giderlerinin onaylanması sonrasında yaz- kış dönemi daire tiplerine göre oluşan aidat tutarlar' ayrı ayrı belirtilerek Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

KÖRFEZ TERMAL DEVRE MÜLK TESİSİ 2019 YILI DEVRE MÜLK AİDAT TUTARLARI		
DAİRE TİPİ	YAZ DÖNEMİ (TL)	KIŞ DÖNEMİ (TL)
2+1 STANDART DAİRE	1.350	880
3 + 1 BÜYÜK DAİRE	1.550	1.000
4 + 1 DUBLEKS DAİRE	1.880	1.230

6. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2019 yılı için Yönetim Kurulu Üyeliklerine bir sonraki Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar; Sn. Ahmet KARACA, Sn. Ufuk GÜNER ve Sn. İdris Turan İLTER'in seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

7. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2019 Denetim Kurulu Üyeliklerine bir sonraki Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar Sn. İsmail Hakkı YEŞİLYURT, Sn. Ali AKAY ve Sn. Ömer Karakuş'un seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

8. Dilek ve temenniler bölümünde; Şeref Bey, SPA alanındaki hijyen konusuna daha da dikkat edilmesi gerektiğini ve ek bir personelle içeride kontrol ve denetimin sağlanmasını gerektiğini belirtti.

Bunun üzerine Divan Başkanı Sn. Ufuk GÜNER SPA bölümünde alt yapı açısından gerekli eksikliklerin tamamlandığı ve herhangi bir personel ihtiyacı olması durumunda bu ihtiyacın karşılanacağını belirtti.

Şeref Bey, devre mülklerde konakladığı süre boyunca herhangi bir termal su kullanımı olmamasına rağmen kendisinden çıkışta termal su kullandığına ilişkin (her ne kadar çok cüzi bir miktar da olsa) bir tutarın istendiğini, itirazı sonrası ilgili tutarın silindiğini belirtti ve bu uygulamanın nasıl işlediğine dair sorusunu sordu.

Bunun üzerine Divan Başkanı Sn. Ufuk GÜNER, devre mülklerdeki elektrik, sıcak su ve termal su tüketiminin ciddi bir alt yapı maliyeti ödenerek elektronik bir sistemle takip edildiği, ilgili sayaçların giriş ve çıkışlarda bir yazılım sistemi üzerinden otomatik olarak okunarak konaklama süresince yapılan tüketimi tespit ettiğini, oluşan bu durumun Şeref Beyin bilgisi dahilinde olmaması bir tüketim kaynaklı veya bir sistemsel veya personel hatası olabileceğini belirtti. Bu tip konularda sistemin tekrar kontrol edilerek, sistemi kullanan personele de gerekli uyarıların yapılacağını belirtti.

Ramazan Bey, aidatların iki dönem şeklinde yaz-kış olarak değil, dört mevsim için 4 dönem şeklinde esaplanmasının daha doğru olacağını belirtti.

Bunun üzerine Divan Başkanı Sn. Ufuk GÜNER, 4 aylık (Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül) yaz döneminde doluluk oranın % 90, 8 aylık (Ekim-Kasım-Aralık-Ocak-Şubat-Mart-Nisan-Mayıs) kış döneminde ise doluluk oranın % 10 olduğunu, bütçenin %73'ünü oluşturan personel ve enerji giderlerinin bu dönemlerde ciddi farklılık gösterdiğini, örnek olarak Kış Dönemindeki personel sayısı ile yaz dönemindeki personel sayısı arasında neredeyse % 50 fark olduğu, Kış dönemi personel sayısı ile Yaz Dönemindeki aylarda hizmet verilmesi durumunda verilen hizmetlerde aksamalar ve memnuniyetsizlikler oluşacağı bu nedenle aidat hesaplama dönemi mantığının mevsimden ziyade tesis yoğunluğuna göre yapılmasının daha sağlıklı olduğunu belirtti.

Şeref Bey, 2018 yılı bütçesinde planlanan fakat yapılmayan herhangi bir kalemin olup olmadığını ve alt yapı manasında 2019 yılı bütçesinde neler olduğunu sordu.

Divan Başkanı Sn. Ufuk GÜNER, 2018 bütçesinde teknik bir altyapı maliyetinin bulunmadığı, 2018 yılında yapılan hemen hemen tüm altyapı giderlerinin (sineklikler, kamera, iskele, Mescit-SPA-Toplantı odası dekorasyon vs.) Körfez GYO tarafından karşılandığını 2019 yılı bütçesinde ise arıtma sisteminin genişletilmesi ve deniz hattında havaya kalkan gider borusunun deniz tabanına indirilmesi ile ilgili yaklaşık 100.000.-TL tutarında bir bütçe olacağını bunun dışında tesiste kurulu sistemlerin garantilerinin devam ettiğini sadece bu sistemlerin bakım hizmet sözleşmesi kapsamında firmalara yıllık ödenen paraların bütçede yer aldığını belirtti.

Şeref Bey, dönem haricinde dışardan gelindiğinde güvenliğin girişte kimlik kartı aldığını ve buna karşılık bir giriş kartı veya başka bir şey vermediğini dile getirdi.

Divan Başkanı Sn. Ufuk GÜNER, bunun bir eksiklik olduğunu belirtti ve buna ilişkin en kısa sürede bir çözüm getirileceğini tesise girerken alınan kimlik kartlarına karşılık bir giriş kartı verilmesinin gerektiğini belirtti.

10. Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya son verilmiştir.

İşbu tutanak mahallinde tanzim edilerek Toplantı Başkanlığı, Divan Kurulu ve toplantıya katılan temsilciler tarafından imza edilmiştir.


DİVAN BAŞKANI
UFUK GÜNER



OY SAYIM MEMURU
MUSTAFA TAŞKIN


TUTANAK YAZMAŒI
İSA ŞAHİN

