

**KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİCİLİĞİ**  
**25.12.2022 TARİHİNDE YAPILAN**  
**2022 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

**KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİMİ** 'nin Kat Malikleri Olağan Genel Kurul toplantısı 18.12.2022 tarihi saat 13.00'da yeterli çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle 25.12.2022 tarihinde saat 13.00'da "Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı No:1 Güre Edremit / BALIKESİR" adresinde yapılmıştır.

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

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

1. Divan Başkanlığına Sn. Ufuk GÜNER, Oy Sayım Memurluğuna Sn. İsa ŞAHİN ve Tutanak Yazmanlığına ise Sn. Muhammet USLU'nun 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 olmadığının kontrolü için divan tarafından hazırun listesine sayımına geçildi. Toplantı girişinde tutulan ve toplantıya katılan kat maliklerinin imzasının alındığı hazırun listesinden toplantıya;

**Asaleten;**

Sn. F.M.Y\*, Mine Süme, Ahmet Aytekin, Ceyda Özer Kandemir, Nejla Yılmaz, Sebahattin Gülgönül, Selda Ocaktan, İhsan Kahraman, Zeynep Hizmetli, Erkan Kandemir olmak üzere toplam katılan 10 malike karşı 20 adet oy hakkı olan malikin katıldığı tespit edildi.

**Vekâleten;**

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Sn. Ufuk GÜNER, Sn. İsa ŞAHİN ve Sn. Muhammet USLU olmak üzere toplam 3.510 adet oy hakkı olan malikin katıldığı,

KÖRFEZ TATİL BELDESİ TURİSTİK TESİSLER ve DEVREMÜLK İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. adına Sn. Nihat Sedat DENGE ve Sn. Fatih IŞIK olmak üzere toplam 539 adet oy hakkı olan malikin katıldığı tespit edilmiş olup, toplam vekaleten katılan malik sayısı 4.049 adet olmuştur.

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

2. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi'nin aşağıda belirtilen 2022 yılı gelir - gider tabloları okunarak Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

<b>2022 YILI GERÇEKLEŞME GİDER DAĞILIMI</b>			
<b>GİDERLER</b>	<b>Kış (8 Ay)</b>	<b>Yaz (4 Ay)</b>	<b>Toplam</b>
<b>Personel Giderleri</b>	<b>7.150.623</b>	<b>4.972.870</b>	<b>12.123.493</b>
Personel Ücret	5.837.235	4.117.526	9.954.761
Personel Ulaşım / Yemek	670.177	533.739	1.203.916
2022 Kıdem Fonu	643.211	321.605	964.816
<b>Enerji Giderleri</b>	<b>5.183.146</b>	<b>4.479.502</b>	<b>9.662.648</b>
Elektrik	3.772.120	3.644.224	7.416.345
LNG	1.321.475	795.167	2.116.642
Diğer	89.551	40.110	129.661
<b>Temizlik Malzeme Giderleri</b>	<b>296.066</b>	<b>358.814</b>	<b>654.880</b>
<b>Ofis Giderleri</b>	<b>135.403</b>	<b>67.485</b>	<b>202.887</b>
<b>Tamir Bakım Onarım Giderleri</b>	<b>926.372</b>	<b>612.676</b>	<b>1.539.048</b>
<b>Çeşitli Giderler</b>	<b>36.460</b>	<b>21.718</b>	<b>58.177</b>
<b>Vergi, Resim, Harç Giderl.</b>	<b>179.813</b>	<b>264.565</b>	<b>444.378</b>
<b>Danışmanlık Giderleri</b>	<b>127.492</b>	<b>63.746</b>	<b>191.238</b>
<b>Demirbaş Malzeme Giderleri</b>	<b>1.114.956</b>	<b>661.400</b>	<b>1.776.356</b>
<b>Sigorta Giderleri</b>	<b>247.208</b>	<b>123.604</b>	<b>370.812</b>
<b>Körfez Tatil Yönetim Ücreti</b>	<b>1.082.304</b>	<b>790.984</b>	<b>1.873.288</b>
<b>Toplam</b>	<b>16.479.843</b>	<b>12.417.363</b>	<b>28.897.206</b>

<b>2022 YILI GELİRLERİ</b>	
Aidat Geliri	24.331.096
Aidat Ceza Geliri	155.535,08
Enerji Geliri	901.137,72
Kar Payı	855.571,60
SGK Teşvik Geliri	485.757,23
Su Geliri	397.307,00
Temizlik Geliri	217.919,18
Demirbaş Hasar Geliri	156.567,02
Diğer Gelir	55.854,78
<b>TOPLAM</b>	<b>27.556.745</b>

<b>2022 YILI GELİR GİDER ÖZETİ</b>	
<b>2021 YILINDAN BORÇ DEVRİ</b>	<b>- 146.508</b>
<i>2021 YIL SONU NAKİT</i>	725.552
<i>TAHSİL EDİLMEMİŞ AİDAT</i>	258.149
<i>KIDEM TAZMİNATI FONU (2021 ve öncesi)</i>	- 1.130.209
<b>2022 YILI TOPLAM GİDERLER</b>	<b>- 28.897.206</b>
<i>İŞLETME GİDERLERİ</i>	- 27.932.390
<i>KIDEM TAZM FONU (2022 YILI)</i>	- 964.816
<b>2022 YILI GELİRLERİ</b>	<b>27.556.745</b>
<i>AİDAT GELİRİ</i>	24.331.096
<i>DİĞER GELİRLER</i>	3.225.650
<b>GELİR - GİDER DENGESİ</b>	<b>- 1.486.969</b>
<b>ÖDENMEMİŞ AİDAT</b>	<b>1.141.774</b>
<b>2022 BÜTÇE AÇIĞI / FAZLASI</b>	<b>- 345.195</b>

3. Körfez Termal Site Yöneticiliği Yönetim Kurulunun 2022 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 2022 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 2023 yılı tahmini işletme bütçesi ve tahmini gelirleri okunarak Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

Giderler	2023 YILI İŞLETME BÜTÇESİ		
	Kış Dönemi Bütçe	Yaz Dönemi Bütçe	Toplam Bütçe
Personel Giderleri	12.459.784	7.689.580	20.149.365
Personel Gider	11.667.267	7.293.321	18.960.588
2022 Kıdem Fonu	792.518	396.259	1.188.777
Enerji Giderleri	9.184.398	7.311.475	16.495.874
Elektrik	6.825.844	6.024.156	12.850.000
LNG	2.261.305	1.238.695	3.500.000
Diğer	97.249	48.625	145.874
Temizlik Malzeme Giderleri	608.077	553.881	1.161.958
Ofis Giderleri	190.288	95.144	285.431
Tamir Bakım Onarım Giderleri	1.658.655	1.083.660	2.742.315
Çeşitli Giderler	26.194	13.097	39.291
Vergi, Resim, Harç Giderl.	379.832	542.048	921.880
Danışmanlık Giderleri	211.573	105.786	317.359
Demirbaş Malzeme Giderleri	1.037.553	682.780	1.720.333
Sigorta Giderleri	1.154.278	577.139	1.731.418
Körfez Tatil Yönetim Ücreti	2.699.136	1.871.056	4.570.192
<b>Toplam</b>	<b>29.609.768</b>	<b>20.525.647</b>	<b>50.135.415</b>

2023 YILI GELİR TAHMİNİ	
Devremülk Aidat Gelirleri	44.884.400
Ticari Alan Aidat Gelirleri	150.800
Diğer Gelirler (Karpayı, Enerji, Demirbaş, Temizlik, Hasar vs.)	5.455.589
<b>Gelirler Toplamı</b>	<b>50.490.789</b>

2023 YILI ÖZETİ	
2022 YILI DEVİR	-345.195
2023 YILI GİDERLERİ	-50.135.415
2023 YILI GELİRLERİ	50.490.789
<b>2023 YIL SONU KAPANIŞ</b>	<b>10.178</b>



6. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2023 yılı tahmini gelir-giderlerinin onaylanması sonrasında yaz-kış dönemi daire tiplerine göre oluşan aidat tutarları ayrı ayrı belirtilerek Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

<b>2023 YILI YAZ DÖNEMİ AİDATLARI (2 HAFTALIK)</b>	
<b>DAİRE TİPİ</b>	<b>2023 AİDATI</b>
2+1 STANDART DAİRE	6.800
3 + 1 BÜYÜK DAİRE	7.550
4 + 1 DUBLEKS DAİRE	9.650

<b>2023 YILI KIŞ DÖNEMİ AİDATLARI (1 HAFTALIK)</b>	
<b>DAİRE TİPİ</b>	<b>2023 AİDATI</b>
2+1 STANDART DAİRE	2.400
3 + 1 BÜYÜK DAİRE	2.650
4 + 1 DUBLEKS DAİRE	3.350

7. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2023 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.
8. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2023 Denetim Kurulu Üyeliklerine bir sonraki Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar Sn. İsmail Hakkı YEŞİLYURT, Sn. Tufan KARAMUK ve Sn. Ömer Karakuş'un seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.
9. Dilek ve temenniler bölümünde;

Mine Süme; Kış döneminde 2 haftalık devremülkü olan maliklerin de temizlik hizmeti almasını talep etmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; 2023 yılı itibarıyla, kış döneminde 2 haftalık devremülkü olan maliklere de ilk haftalarının sonunda halihazırda mevcut olan çarşaf ve havlu değişimlerine ek olarak temizlik hizmeti de verilmeye başlanacağını belirtmiştir.

Ümit Süme; Site Yönetim Kuruluna seçilmek için kaç malikin olumlu oyunun alınması gerektiğini sormuştur.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Yönetim Planına göre toplantıya katılan kat maliklerinin salt çoğunluğunun olumlu oyunun olması gerektiği bilgisi vermiştir. Aynı zamanda yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin herhangi bir ücret almadığı, bu kişilere aidatlarında indirim yapılması ya da bu kişilerin aidat ödememesi gibi bir durumun olmadığı bilgisi verilmiştir.

Ümit Süme; bu durumda 2022 toplantısı için aday olmadığını beyan etmiştir.

Mine Süme; Dağ cepheli dairelerin özellikle yaz aylarında yoldan gürültüye maruz kaldığını, bunu engellemek için bir çözüm olup olmayacağını sormuştur.

Divan Başkanı Ufuk Güner; tesisin inşaatı aşamasında bu konunun araştırıldığını ancak maliyetlerin o dönemde çok yüksek olduğu bilgisini vermiştir. Maliklere çok mali yük getirmeyecek bir çözümün olup olmadığını araştırılacağı bilgisi verilmiştir.

Ümit Süme; Çatı GES çalışmalarının devam edip etmediğini sormuştur.

Divan Başkanı Ufuk Güner; GES ile ilgili Tesise en fazla fayda sağlayacak şekilde farklı alternatiflerin değerlendirildiğini, bu yıl içerisinde somut adımları atmayı planladıklarını belirtmiştir.

Erkan Kandemir; Dairelerde yer alan balkonların sürgülü kapı filtrelerinin eskidiği için odalara soğuk hava girdiği belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; bu konunun araştırılacağı bilgisini vermiştir.

Ahmet Aytekin; Dairelerde yer alan T.V'lerde muhalif kanalların da listeye eklenmesini talep etmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; kanal çeşitliliğinin bu husus da göz önünde bulundurularak artırılacağını belirtmiştir.

Sebahattin Gülgönül; D.mülkü 2 kişi kullandıklarını ve fazladan konulan ve kullanılmayan havluların daire değişimlerinde toplanıp tekrar yıkanması neticesinde oluşan israfın önlenmesi için bir çözüm bulunmasını talep etmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; daha önceki yıllarda girişlerde daire başına 5 havlu verildiği, Daha sonra kullanılmayan havluların tekrar yıkanması nedeniyle oluşan israfı önlemek ve tasarruf sağlamak adına daire başına 3 havlu bırakılmaya başlandığını, maliklerin talep etmesi halinde 5 havluya kadar ücretsiz olarak verildiğini belirtti.

Sebahattin Gülgönül; Kendisinin dairede 2 kişi kaldığını, mevcut uygulamada hala israfın söz konusu olduğunu, bu nedenle giriş yapan kişi sayısı kadar havlu verilmesinin daha uygun olacağını belirtmiştir.

F.M.Y\*; Toplantı saatinin namaz saatlerine denk geliyor olması nedeniyle maliklerin namaz için çıktığını ve toplantının son maddelerinde kimsenin kalmadığını bu nedenle toplantı saatinin değişmesini talep etmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; toplantı saatinin Yönetim Planında belirtildiğini bundan sonraki toplantılarda namaz arası verilebileceğini belirtmiştir.

F.M.Y\* Tesisin üst katlarında koridorların çok sıcak olduğunu, koridor çatısındaki pencerelerin açılarak koridorların havalandırılmasını talep etmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; mevcut camlarda herhangi bir değişikliğin yüksek maliyet getireceği için bir değişiklik yapılmasının mümkün olmadığını belirtmiştir.

F.M.Y\* Dairelerde yer alan teflon/granit tavaların çelik tavalarla değiştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; öncelikle halihazırda dairelerde yer alan kötü durumdaki tavaların yenileri ile değiştirileceğini, ancak bazı maliklerin tavaları hor kullanmaları nedeniyle tavaların çabuk bozulduğunu ve her seferinde yapılan değişikliğin maliyetleri yükselttiğini belirtmiştir. Bu nedenle tavalarn tümünden kaldırılıp maliklerin kendi tavalarını getirmelerinin de değerlendirilebileceğini söylemiştir.

F.M.Y\* Tesise otobüsle gelen malikler için kendi tavalarını kendilerinin getirmelerinin zor olacağını belirterek Ufuk Güner'in bu önerisini reddetmiştir.

F.M.Y\* Resepsiyonda elektronik tansiyon aletinin bulunmadığını, bu nedenle özellikle akşamları tansiyon hastası olan müşterilerin tansiyonlarını ölçmek için yardımcı olacak birini bulunmaması nedeniyle sorun yaşayabildiklerini belirtmiştir. Tesiste yer alan tansiyon aletlerinin ölçümlerinin tutarsız olduğunu, Resepsiyona ERKA marka geniş kadranlı tansiyon aletinin, revire ise manuel ölçüm yapılabilen tansiyon aletinin alınması hatta gerekirse hibe edebileceğini belirtmiştir.

Ümit Süme; bu talebin farklı türlerinin de olabileceğini örneğin kendisinin de şeker hastalığı olduğu için şeker ölçüm aletleri alınması talep edebileceğini, tesisin bu talepleri karşılamak zorunda olmaması gerektiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner hibe edilmesi talebinin memnuniyetle karşılanacağını belirtmiş, ancak tesiste tansiyon aletlerinin bulunduğu ve bu aletlerin ölçümlerine güvenmeyen maliklerimizin kendi tansiyon cihazlarını yanlarında getirmelerinin daha doğru olacağını belirtmiştir.

F.M.Y\* daha sonra tansiyon aletlerini hibe edeceğine ilişkin beyanını geri çekmiştir.

F.M.Y\* Tesis çalışanı Duygu Hanımın Covitli olmasına rağmen çalıştırılması nedeniyle kendisi ve annesine Covit bulaştırdığını beyan etmiş, bu tarz hastalığı olan personele izin verilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; bu suçlamanın hangi delillere dayanarak ileri sürüldüğünü anlamadığını, raporlu hastalara zaten izin verildiğini, bu tür bir suçlamayı kabul etmediğini, bu iddianın hiçbir temele dayanmayan asılsız bir iftira olduğunu belirtmiştir. Söz konusu personelin birlikte yemek yediği, aynı ortamda çalıştığı kısaca F.M.Y ve annesinden daha uzun süre birlikte zaman geçirdiği kişilere hastalık bulaştırmadığını belirtmiştir. Bununla birlikte tesiste görevli personelin F.M.Y'nin yerli yersiz tüm taleplerini sabırla dinleyip yıl boyunca karşılamaya çalışmış olmasına rağmen personeli bu şekilde suçlamasını kabul etmediğini belirtmiştir.

F.M.Y\* Yönetim Planının Genel Kurul toplantısı öncesi hazır olmasını ve isteyen maliklere teslim edilmesini istemişlerdir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; F.M.Y'ye hitaben tesis çalışanlarına ve yönetime güvenmediğiniz aşıkarken yönetim tarafından verilecek Yönetim Planına da güvenmeyeceğiniz açıktır. Bu nedenle kendisinin Yönetim Planını en güvenilir kaynak olan Tapu Müdürlüğünden temin edebileceğini belirtmiştir.

F.M.Y\* Kiralanan Ticari alanların tapularını görmek istediğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; tapuları görmek istemesinin nedenini sormuş F.M.Y tarafından cevap verilmemesi üzerine, söz konusu bağımsız bölümlerin tıpkı F.M.Y gibi malik olan Körfez GYO'ya ait olduğunu belirtmiş haklı bir gerekçeye dayanmadan tapuların gösterilmesinin mümkün olmayacağını belirtmiştir.

F.M.Y\*Bütçede gider kalemleri içinde yer alan danışmanlık giderlerinin detayının ne olduğunu sormuştur.

Divan Başkanı Ufuk Güner; söz konusu gider kaleminin avukatlık hizmeti, mali müşavirlik hizmeti, SGK teşvik danışmanlığı hizmeti ve çevre danışmanlığı, iş güvenliği gibi alınması zorunlu olan danışmanlık giderlerden kaynaklandığını belirtmiştir.

F.M.Y\* Özellikle yaz için yapılan Otopark sisteminin ne kadar mal olduğunu, fiyat/performansının ne olduğunu, sadece yazın mı kullanıldığını ve arızaya geçip geçmediğini sormuştur.

Divan Başkanı Ufuk Güner: Her ne kadar otopark sistemi 2021 yılında yapılmış bir harcama olup bu seneki Genel Kurul'un konusu olmasa da bilgi verebileceğini belirtmiştir. Otopark sisteminin 22 bin TL'ye mal olduğunu, yalnızca yazın değil, Tesiste konaklayanlara ait araç sayısının otopark kapasitesinin üzerinde olduğu her dönemde aktif kullanıldığını, tesisteki araç sayısının kapasitenin altında kaldığı dönemlerde tasarruf maksatlı sistemin devre dışı bırakılabildiğini belirtmiştir. Bu tür sistemlerin her zaman hata verme ihtimali olduğunu ancak Tesisimizde kayda değer bir arızanın oluşmadığını bildirmiştir.

Farklı malikler Restorana ilişkin; Tesis doluluğunun yüksek olduğu günlerde diğer günlere nazaran yemek kalitesinin yüksek olduğu, yemek ve kafeteryada toplu alım için indirimli fiyat uygulanmasını, maliklere yemek fiyatlarının indirimli olarak sunulması gibi taleplerini dile getirmişlerdir.

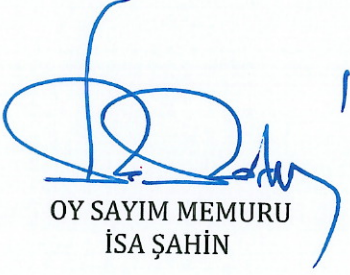
Divan Başkanı Ufuk Güner; yemek hizmetinin kiracı işletme tarafından veriliyor olmasına rağmen belli kalite ve standartta hizmet verilmesine ilişkin kontrollerin bulunduğunu belirtmiştir. Maliklerin

restoran yetkilileri ile toplu alıma ilişkin görüşmelerinin olumlu karşılanacağını düşündüğünü belirtmiştir

**10.** Gündemde görüşülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya son verilmiştir.

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

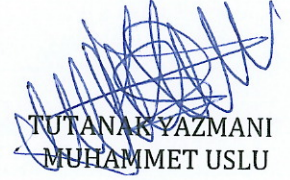
\*F.M.Y: Malikimiz tutanakta adının bu şekilde yer almasını özellikle istemiştir.



OY SAYIM MEMURU  
İSA ŞAHİN



DİVAN BAŞKANI  
DİFUK GÜNER



TUTANAK YAZMANI  
MUHAMMET USLU