

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİCİLİĞİ
26.12.2021 TARİHİNDE YAPILAN
2021 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİMİ 'nin Kat Malikleri Olağan Genel Kurul toplantısı 19.12.2021 tarihi saat 13.30'da yeterli çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle 26.12.2021 tarihinde saat 13.30'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) 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. Sedat DENGEnin 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. Kamil Özkale, Sn. Ayşe Aydın, Sn. Bekir Ünlü, Sn. Mine Süme, Sn. Celal Akbaş, Sn. Tahsin Kamçı, Sn. F.M.Y. (3 oy hakkı), Sn. Hatice Karaman, Sn. Cevdet Yılmaz ve Sn. Mücella Nogay olmak üzere toplam katılan 10 malike karşı 12 adet oy hakkı olan malikin katıldığı tespit edildi.

Vekâleten;

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Sn. Ufuk GÜNER ve Sn. İsa ŞAHİN
KÖRFEZ TATİL BELDESİ TURİSTİK TESİSLER ve DEVREMÜLK İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. adına Sn. Nihat Sedat DENGEn ve Sn. Fatih IŞIK olmak üzere toplam 4.527 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 2021 yılı gelir - gider tabloları okunarak Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

| 2021 Yılı Gerçekleşme Gider Dağılımı | | | |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Giderler | Yaz 4 Ay | Kış 8 Ay | Toplam |
| Personel Giderleri ve Kıdem Fonu | 2.750.937 | 4.057.974 | 6.808.910 |
| <i>Personel Giderleri</i> | 2.654.937 | 3.863.974 | 6.518.910 |
| <i>2021 Kıdem Fonu</i> | 96.000 | 194.000 | 290.000 |
| Enerji Giderleri | 1.087.520 | 1.205.694 | 2.293.214 |
| <i>Elektrik Gideri</i> | 957.337 | 961.012 | 1.918.349 |
| <i>LNG Gideri</i> | 108.275 | 200.867 | 309.142 |
| <i>Diğer Enerji Gideri</i> | 21.908 | 43.815 | 65.723 |
| Temizlik Malzeme Giderleri | 160.196 | 135.756 | 295.952 |
| Ofis Giderleri | 69.361 | 112.693 | 182.054 |
| Tamir Bakım Onarım Giderleri | 417.314 | 619.325 | 1.036.639 |
| Çeşitli Giderler | 20.274 | 25.723 | 45.997 |
| Vergi, Resim, Harç Giderl. | 224.752 | 83.218 | 307.970 |
| Danışmanlık Giderleri | 54.116 | 108.232 | 162.348 |
| Demirbaş Malzeme Giderleri | 136.427 | 158.890 | 295.317 |
| Sigorta Giderleri | 104.146 | 208.291 | 312.437 |
| Körfez Tatil Yönetim Ücreti | 450.446 | 700.114 | 1.150.560 |
| TOPLAM | 5.475.488 | 7.415.911 | 12.891.398 |

| 2021 GELİRLERİ | |
|-------------------------------------|----------------------|
| D.Mülk Aidat Geliri | 10.567.252,12 |
| T.Alan Aidat Geliri | 51.600,00 |
| Aidat Ceza Geliri | 119.815,15 |
| Enerji Geliri | 319.734,22 |
| Su Geliri | 107.773,00 |
| Kısa Çalışma Ödeneği Geliri | 229.657,00 |
| SGK Teşvik Geliri | 327.624,25 |
| Kar Payı | 376.819,94 |
| Temizlik Geliri | 175.578,69 |
| D.baş Hasar | 103.665,38 |
| Diğer Gelir | 197.901,35 |
| Yıl Sonu Realize Edilmemiş Kar Payı | 210.000,00 |
| TOPLAM | 12.787.421,10 |

| 2021 YILI ÖZETİ | |
|---|--------------|
| 2020 Yılından Borç Devri | - 265.390 |
| <i>2020 Yıl Sonu Nakit Varlıklar</i> | 881.923 |
| <i>İşletme Borç Devri</i> | - 346.881 |
| <i>Kıdem Tazminatı Fonu (2020 Yıl Sonu)</i> | - 800.432 |
| 2021 Yılı Toplam Giderleri | - 12.891.398 |
| <i>İşletme Giderleri</i> | - 12.601.398 |
| <i>2021 Yılı Kıdem Tazminatı Fonu</i> | - 290.000 |
| 2021 Yılı Toplam Gelirleri | 12.887.421 |
| Gelir - Gider Dengesi | - 269.367 |
| Ödenmemiş Aidatlar | 275.403 |
| 2021 Bütçe Açığı /Fazlası | 6.036 |

3. Körfez Termal Site Yöneticiliği Yönetim Kurulunun 2021 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 2021 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 2022 yılı tahmini işletme bütçesi ve tahmini gelirleri okunarak Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

| 2022 YILI İŞLETME BÜTÇESİ | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Giderler | 2022 Yaz Bütçe | 2022 Kış Bütçe | 2022 Toplam Bütçe |
| Personel Giderleri ve Kıdem Fonu | 3.866.325 | 6.179.868 | 10.046.193 |
| <i>Personel Giderleri</i> | 3.693.806 | 5.834.829 | 9.528.635 |
| <i>2021 Kıdem Fonu</i> | 172.519 | 345.039 | 517.558 |
| Enerji Giderleri | 2.178.396 | 2.796.173 | 4.974.569 |
| <i>Elektrik Gideri</i> | 1.774.606 | 1.988.574 | 3.763.180 |
| <i>LNG Gideri</i> | 347.452 | 694.922 | 1.042.374 |
| <i>Diğer Enerji Gideri</i> | 56.338 | 112.677 | 169.015 |
| Temizlik Malzeme Giderleri | 213.318 | 202.560 | 415.878 |
| Ofis Giderleri | 72.529 | 145.058 | 217.587 |
| Tamir Bakım Onarım Giderleri | 468.434 | 763.370 | 1.231.805 |
| Çeşitli Giderler | 20.945 | 39.890 | 60.836 |
| Vergi, Resim, Harç Giderl. | 323.140 | 98.997 | 422.137 |
| Danışmanlık Giderleri | 60.868 | 121.736 | 182.603 |
| Demirbaş Malzeme Giderleri | 536.968 | 152.482 | 689.450 |
| Sigorta Giderleri | 145.263 | 290.525 | 435.788 |
| Körfez Tatil Yönetim Ücreti | 790.985 | 1.082.303 | 1.873.288 |
| TOPLAM | 8.677.171 | 11.872.962 | 20.550.134 |

| 2022 GELİRLERİ | |
|--|-------------------|
| Aidat Gelirleri | 17.489.510 |
| <i>Yaz Dönemi D.Mülk Aidat Geliri</i> | 7.643.440 |
| <i>Kış Dönemi D.Mülk Aidat Geliri</i> | 9.763.520 |
| <i>T.Alan Aidat Geliri</i> | 82.550 |
| Diğer Gelirler (Karpayı, Enerji, Demirbaş, Temizlik, Hasar) | 3.100.000 |
| TOPLAM GELİR | 20.589.510 |

| 2022 YILI ÖZETİ | |
|------------------------------|---------------------|
| 2021 Yılından Devir | 6.036 |
| 2022 Yılı Giderleri | - 20.550.134 |
| 2022 Yılı Gelirleri | 20.589.510 |
| 2022 Yıl Sonu Kapanış | 45.412 |

f

[Signature]

[Signature]

6. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2022 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.

| 2022 YILI YAZ DÖNEMİ DEVRE MÜLK AİDAT TUTARLARI | |
|---|------------|
| DAİRE TİPİ | 2 HAFTALIK |
| 2+1 STANDART DAİRE | 2.790 |
| 3 + 1 BÜYÜK DAİRE | 3.080 |
| 4 + 1 DUBLEKS DAİRE | 3.950 |

| 2022 YILI KIŞ DÖNEMİ DEVRE MÜLK AİDAT TUTARLARI | |
|---|------------|
| DAİRE TİPİ | 1 HAFTALIK |
| 2+1 STANDART DAİRE | 890 |
| 3 + 1 BÜYÜK DAİRE | 980 |
| 4 + 1 DUBLEKS DAİRE | 1.270 |

7. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2022 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 2022 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. Toplam İşletme bütçesinin %25'ini oluşturan enerji maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla Tesis'te uygun görülecek lokasyonlara Güneş Enerjisi Sistemi kurulması konusunda Tesisin en fazla fayda sağlayacağı şekilde araştırma yapılması, gerekli yatırımların yapılması ve buna ilişkin sözleşme akdetme konusunda Yönetim Kurulu'na gerekli yetkinin verilmesine oy birliği ile kabul edilmiştir.
10. Tesisin kapasitesinin üzerinde kullanılması sonucu mevcut arıtma sisteminin yetersiz kalması nedeniyle arıtma tesisinin kapasitesinin artırılması amacıyla Tesisin en fazla fayda sağlayacağı şekilde araştırma yapılması, gerekli yatırımların yapılması ve buna ilişkin sözleşme akdetme konusunda Yönetim Kurulu'na gerekli yetkinin verilmesi oy birliği ile kabul edilmiştir.
11. Dilek ve temenniler bölümünde;

Sn. Ramazan Kaplan; yaz ve kış aylarında aidatlarının neden farklı olduğunu sordu.

Divan Başkanı Sn. Ufuk Güner; Aidata konu toplam tesis giderinin %75 i personel ve enerji maliyetinden oluşmaktadır. Tesis doluluk oranı yaz döneminde %100 iken, kış döneminde ortalama doluluk oranı %30 dur. Bu nedenle yaz dönemini oluşturan ayların tamamında istihdam edilen personel sayısı kış dönemine göre %45 artmaktadır. Aynı zamanda tesisin tam dolulukla hizmet veriyor olması nedeniyle enerji maliyetleri de aylık bazda kış dönemine göre %80 daha yüksek gerçekleşmektedir. Aidat hesaplaması da tamamen toplam giderin devremülk sayısına bölünmesiyle bulunduğundan, yaz dönemi (4 ay) giderleri ile kış dönemi (8 ay) giderleri arasında ciddi bir fark bulunmadığından dolayı kaynaklanmaktadır.

Sn. Celal Akbaş; tapuların gecikme nedenlerini sordu.

Divan Başkanı Sn. Ufuk Güner; bu durumun bölgenin genel bir sorunu olduğunu, özelikle pandemide çalışma koşullarının değiştiğini, tüm başvuruların online olarak yapıldığını ve Tapu Mdrlğindeki personel yetersizliğinden bahsetti. Buna rağmen tesisin tapu devir işlemlerinin hızlandırılması adına Tapu Mdrlğinde personel istihdam ettiğini ve bu durumun önümüzdeki dönemlerde yavaş yavaş düzeleceğini belirtti.

Sn. Kamil zkale; pandemiden dolayı 2 yıldır rahat bir tatil yapamadıklarını, aidat ödedikleri halde kullanım yapamadıklarını ve mağduriyet yaşadıklarını bu duruma ilişkin kullanım hakkı verilmesini talep etti.

Divan Başkanı Sn. Ufuk Güner; dönem dışı kullanımların yönetimsel zafiyetler doğurması nedeniyle 2022 yılı itibariyle dönem dışı kullanımlara izin verilmeyeceği, ancak kullanım dönemi veya 1 hafta öncesi tarihli covid pozitif raporu ibraz edenlere o yılıki haklarının ileriki tarihlerde kullanılabilirliğini belirtti.

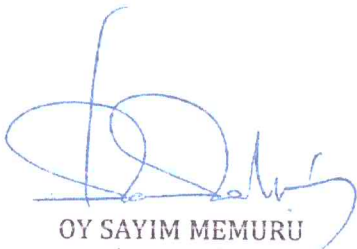
Sn. Ümit Sme; aidat borcu olanların yerlerinin satılarak aidat borçlarının tahsil edilmesini talep etti. Divan Başkanı Sn. Ufuk Güner; bunun mümkün olmadığını, ancak hukuki takip başlatılabileceğini belirtti. Ayrıca aidat borcu olup da tesise gelmeyenlerin yerlerini kiraya vermek suretiyle aidatların tahsil edilmesinin de mümkün olduğunu belirtti.

Sn. Bekir nl; teşekkür ederek söze başladı ve spor salonun daha düzenli olmasını ve masa tenisi masasının ve raketlerinin yenilenmesini talep etti. Ayrıca aidatların biraz yüksek olduğunu fakat buna da yapılacak bir Őey olmadığı, doğal karşıladığının belirtti.

Divan Başkanı Sn. Ufuk Güner; teşekkür etti ve spor salonu ile alakalı talebin tesis yönetimince değerlendirileceğini belirtti.

12. 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.


OY SAYIM MEMURU
İSA şAHİN


DİVAN BAşKANI
UFUK GÜNER


TUTANAK YAZMANI
SEDAT DENGE