

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİCİLİĞİ
24.12.2023 TARİHİNDE YAPILAN
2023 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİMİ 'nin Kat Malikleri Olağan Genel Kurul toplantısı 17.12.2023 tarihi saat 13.00'da yeterli çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle 24.12.2023 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) 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 listesi sayımına geçildi. Toplantı girişinde tutulan ve toplantıya katılan kat maliklerinin imzasının alındığı hazırun listesinden toplantıya;

Asaleten;

Sn. Mithat Karaca, Mahmut Mesut Tabakçioğlu, Hacı Mehmet Sarıhan, Selime Gülfer Korkut, Nurettin Serdar Korkut, Sedat Akkan, Mine Süme, Ali Bayram Kaya, Necla Yılmaz, Çetin Alaca, Kamil Özkale, Cevdet Söylevi, Mustafa Gümüşer, İlyas Seyhan, Sevim Uçar, Celal Akbaş olmak üzere toplam katılan 16 malike karşı 28,5 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 3.185 adet oy hakkı olan malikin katıldığı,

KÖRFEZ TATİL BELDESİ TURİSTİK TESİSLER ve DEVREMÜLK İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. adına Sn. Nihat Sedat DENGİ ve Sn. Yakup YILMAZ olmak üzere toplam 640 adet oy hakkı olan malikin katıldığı tespit edilmiş olup, toplam vekâleten katılan malik sayısı 3.825 adet olmuştur.

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

2. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi'nin aşağıda belirtilen 2023 yılı gelir - gider tabloları okunarak Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

2023 YILI GERÇEKLEŞME GİDER DAĞILIMI			
Giderler	Kış	Yaz	Toplam
Personel Giderleri	15.480.444	10.171.740	25.652.184
Personel Giderleri	14.442.892	9.652.964	24.095.856
2023 Kıdem Fonu	1.037.552	518.776	1.556.328
Enerji Giderleri	7.220.178	4.278.530	11.498.708
Elektrik	5.400.542	3.514.801	8.915.342
LNG	1.758.468	733.146	2.491.614
Diğer	61.168	30.584	91.751
Temizlik Malzeme Giderleri	830.325	707.535	1.537.860
Ofis Giderleri	202.314	100.918	303.232
Tamir Bakım Onarım Giderleri	2.882.456	2.007.278	4.889.734
Çeşitli Giderler	67.665	36.244	103.910
Vergi, Resim, Harç Giderl.	356.995	474.144	831.139
Danışmanlık Giderleri	234.419	117.210	351.629
Demirbaş Malzeme Giderleri	1.396.261	822.104	2.218.364
Sigorta Giderleri	1.023.706	511.853	1.535.559
Körfez Tatil Yönetim Ücreti	2.699.136	1.871.056	4.570.192
Toplam	32.393.899	21.098.611	53.492.510

2023 YILI GELİRLERİ	
Aidat Geliri	49.092.395
Aidat Ceza Geliri	368.535
Enerji Geliri	1.531.146
Kar Payı	2.052.615
SGK Teşvik Geliri	1.380.136
Su Geliri	706.324
Temizlik Geliri	443.680
D.baş Hasar	658.488
Diğer Gelir	49.205
TOPLAM	56.282.522



2023 YILI GELİR - GİDER ÖZETİ	
2022 YILINDAN BORÇ DEVRİ	- 439.119
2021 YIL SONU NAKİT	1.021.906
TAHSİL EDİLMEMİŞ AİDAT	634.000
KIDEM TAZMİNATI FONU (2022 ve önc.)	- 2.095.025
2023 YILI TOPLAM GİDERLER	- 54.390.547
İŞLETME GİDERLERİ	- 51.936.182
KIDEM TAZM FONU (2023 YILI)	- 1.556.328
ASG ÜCR. ARTIŞI 2023 ÖNC. KID. FON	- 898.037
2023 YILI GELİRLERİ	56.282.522
AİDAT GELİRİ	49.092.395
DİĞER GELİRLER	7.190.127
GELİR - GİDER DENGESİ	1.452.856
ÖDENMEMİŞ AİDAT	2.106.565
2023 BÜTÇE AÇIĞI / FAZLASI	3.559.421

- Körfez Termal Site Yöneticiliği Yönetim Kurulunun 2023 Yılı Faaliyet Raporu okundu. Okunan raporun onayı ve yönetim kurulu üyelerinin ibrası Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- Körfez Termal Site Yöneticiliği Denetim Kurulunun 2023 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 2024 yılı tahmini işletme bütçesi ve tahmini gelirleri okunarak Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

2024 YILI İŞLETME BÜTÇESİ					
Giderler	2023 Gerçekleşme	Kış Bütçe	Yaz Bütçe	Toplam Bütçe	Artış Oranı
Personel Giderleri	25.652.184	28.239.581	17.916.057	46.155.638	80%
Personel Giderleri	24.095.856	26.673.703	17.133.118	43.806.820	82%
2023 Kıdem Fonu	1.556.328	1.565.879	782.939	2.348.818	51%
Enerji Giderleri	11.498.708	10.956.148	8.751.288	19.707.436	71%
Elektrik	8.915.342	8.233.508	7.266.492	15.500.000	74%
LNG	2.491.614	2.584.349	1.415.651	4.000.000	61%
Diğer	91.751	138.291	69.145	207.436	126%
Temizlik Malzeme Giderleri	1.537.860	1.290.044	1.167.433	2.457.476	60%
Ofis Giderleri	303.232	333.555	166.777	500.332	65%
Tamir Bakım Onarım Giderleri	4.889.734	6.032.969	3.951.626	9.984.595	104%
Çeşitli Giderler	103.910	116.644	58.322	174.966	68%
Vergi, Resim, Harç Giderl.	831.139	400.966	856.818	1.257.784	51%
Danışmanlık Giderleri	351.629	386.792	193.396	580.188	65%
Demirbaş Malzeme Giderleri	2.218.364	3.385.034	1.866.184	5.251.218	137%
Sigorta Giderleri	1.535.559	1.689.114	844.557	2.533.672	65%
Körfez Tatil Yönetim Ücreti	4.570.192	5.388.747	3.648.791	9.037.537	98%
Toplam	53.492.510	58.219.595	39.421.248	97.640.843	83%

2024 YILI GELİR TAHMİNİ	
Devremülk Aidat Gelirleri	82.040.706
Ticari Alan Aidat Gelirleri	275.113
Diğer Gelirler (Karpayı, Enerji, Demirbaş, Temizlik, Hasar vs.)	11.810.716
Gelirler Toplamı	94.126.535

2024 YILI ÖZETİ	
2023 YILI DEVİR	3.559.421
2024 YILI GİDERLERİ	-97.640.843
2024 YILI GELİRLERİ	94.126.535
2024 YIL SONU KAPANIŞ	45.113

Handwritten signatures and initials in blue ink.

6. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2024 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.

2024 YILI YAZ DÖNEMİ AİDATLARI (2 HAFTALIK)			
DAİRE TİPİ	2024 AİDATI	2023 AİDATI	ARTIŞ ORANI
2+1 STANDART DAİRE	12.750	7.750	65%
3 + 1 BÜYÜK DAİRE	14.200	8.600	65%
4 + 1 DUBLEKS DAİRE	18.200	11.000	65%

2024 YILI KIŞ DÖNEMİ AİDATLARI (1 HAFTALIK)			
DAİRE TİPİ	2024 AİDATI	2023 AİDATI	ARTIŞ ORANI
2+1 STANDART DAİRE	4.300	2.700	58%
3 + 1 BÜYÜK DAİRE	4.750	3.000	58%
4 + 1 DUBLEKS DAİRE	6.000	3.800	58%

7. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2024 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 2024 Denetim Kurulu Üyeliklerine bir sonraki Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar Sn. İsmail Hakkı YEŞİLYURT, Sn. Tufan KARAMUK ve Sn. Veysel ARSLAN'ın seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.
9. Dilek ve temenniler bölümünde;

Nurettin Serdar Korkut: Konaklayan malik, vekil veya kiracıların Tesisin konseptine aykırı olarak davranışlarda bulunduğu, balkonlarda şemsiye koyanların olduğu, Yönetimin bu ve benzeri konulardaki kuralları takip etmesi gerektiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Bu tür tespitlerin Site Yönetimi ile paylaşılması, yönetimin ilgili kişileri uyararak hukuk kuralları çerçevesinde önlem alması gerektiğini belirtmiştir.

Nurettin Serdar Korkut: Eylül döneminde arıtmadan koku geldiğini, odalarda da koku probleminin devam ettiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; O dönemde arıtmada bir sorun olduğu ve müdahale ederek sorunun giderildiğini belirtmiştir. Odalardaki koku sorununun ayrı bir konu olduğunu, HK çalışanlarının malikler gelmeden mutfak lavabo altlarındaki dirseklerin "U" şeklinde olup olmadığını kontrol ettiklerini ve banyo giderine az miktarda su döktüklerini ve bu sayede geri tepen kokunun engellendiğini belirtmiştir. Ancak maliklerin de daireye giriş yaptıktan sonra ilgili kontrolleri yapmasının yerinde olacağını bunların yapılmasına rağmen hala devam eden bir koku problemi var ise teknik servisine konunun iletilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Selime Gülfer Korkut: Bayanlar havuzunda girişlerde kontrol bulunmadığını, turnikelerin çalışmadığını belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Turnikelerin çalışıp çalışmadığını Tesis Teknik ekibine sormuş, Tesis yönetimi; teknik bir problem olmadığını, SPA girişlerinde turnikelerde yığılma olduğu zamanlarda malikler şikayet ettiği için yoğun dönemde devre dışı bırakıldığını belirtmiştir. Divan Başkanı

turnikelerin aktive edileceğini belirtmiştir. Kartların da konaklayan yetişkin sayısı kadar verilmesi kaybeden maliklerden de kart ücretinin iade alınması yönünde tesis yönetimine talimat vermiştir.

Mahmut Mesut Tabakçioğlu: Öncelikle Site Yönetimine devamlılığı sağladığı için teşekkür etmiş ve yaklaşık 40 kadar kişiyi temsilen katıldığını, temsil ettiği kişilerin ortak temenni ve isteklerini ileteceğini belirterek söze başlamıştır.

Maliklerin kendilerinin ucuz fiyata kiralama yapması nedeniyle gelen kiracı profilinin Tesisin genel konseptine uygun kişiler olmadığını (alkol tüketimi, deniz kıyafetleri ile Tesis ortak alanında dolaşılması, kadın/erkek plaj ayırımına dikkat edilmemesi) belirtmiştir. Tesis tarafından kiralamalar üzerinden alınan komisyon oranının düşürülmesi ve kiralamaların tek elden Yönetim şirketi tarafından yapılması gerektiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Maliklerin kiralama yaptığı kişileri tesise vekil olarak gönderdiği, aynı zamanda gelemeyecek durumda olup da kendi yerlerine bedelsiz kullanılabilecek kişileri de yine vakil olarak gönderdiğini, Tesis çalışanlarının gelen kişilerin gerçek vekil mi yoksa kiracı mı olduğunu tespit edemeyeceğini, malikten kiralama yapan kişilere de ne kadar bedel üzerinden kiraladığını sorgulayamayacağını belirtmiştir. Alkol alan kişilerin tespit edilmesi durumunda Yaşam Yönetmeliği ve Yönetim Planı çerçevesinde Tesis Yönetiminin müdahale edeceğini, diğer konularla ilgili hukuk kuralları çerçevesinde uyarıda/müdahalede bulunabileceğini belirtmiştir. Resepsiyonda Tesis kurallarının yazılı olarak giriş yapanlara verildiğini ve bu konularda ilgili kişilerin uyarıldığını belirtmiştir. Komisyon oranının düşürülmesi ile ilgili talebin de ilgili yetkililere iletileceğini belirtmiştir.

Mahmut Mesut Tabakçioğlu: Ekim ayında denizin kullanılabildiğini ancak sahildeki şezlong şemsiye tertibatının toplandığını, yaz aylarındaki plaj düzeninin Ekim ayında da devam etmesi yönünde bir talep olduğunu belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Belediyeye ecrimisil ödenerek yaz aylarında şezlong ve şemsiye konulabildiği, diğer aylarda konulmasının mümkün olmadığını, ancak Ekim ayında gelenlere yardımcı olmak adına şezlongların bir kısmının tutulduğunu belirtmiştir.

Mahmut Mesut Tabakçioğlu: Kapı önlerine bırakılan ayakkabıların görüntü ve koku yapması nedeniyle ayakkabıların kapı önüne bırakılmaması konusunda Tesis Yönetimin önlem alması gerektiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Daire içlerinde ayakkabılıkların bulunduğunu, uyarılara rağmen ve hatta zaman zaman daire önlerinden ayakkabıların toplanıp çöp odasına bırakılmasına rağmen insanların bu konudaki tutumlarının maalesef devam ettiğini belirtmiştir.

Mahmut Mesut Tabakçioğlu: Daire teslimlerinde önceki malikten kalma kırık ya da bozuk demirbaşların olabileceğini, devremülk sahiplerinin de gözünden kaçabileceğini belirtmiş, daire teslimlerinde bir teknik personelin eşlik etmesi yönündeki talebini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Teknik personelin eşlik etmesinin mümkün olmadığını, daire teslim alındıktan sonra makul süre içinde tespit edilen eksiklerin/arızaların iletilmesi durumunda yeni giriş yapan malikten bir bedel istenmediğini, belirtmiştir. Normalde malik gelemenden HK'nın kontrol yaptığını ve ilgili daire hakkında arıza kaydı yapıldığını belirtmiş ancak buna rağmen nadir de olsa eksiklik olabileceğini belirtmiştir. İlgili personelin daha dikkatli takip etmesi konusunda uyarılacağını belirtmiştir.

Mahmut Mesut Tabakçioğlu: Kafeterya ve ortak alanda okey tavla gibi oyunların oynanmasının engellenmesi konusundaki talebini iletmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Yönetim olarak da aynı fikirde olduklarını, kafeterya tarafında önlem alındığı ve yasak uygulandığını belirtmiştir. Ancak maliklerin yanında getirdiği oyun takımlarına müdahale edemediklerini, bazı maliklerin çocuklarının bu oyunları oynamak için Tesis dışında daha kötü bir ortama gitmeden Tesis içinde oynamalarını istediklerini belirtmiştir. Bu talebin de makul olduğunu ve sadece bahçede basketbol sahası tarafında bir alanda diğer malikleri de rahatsız etmeden oynanmasına müsaade edilebileceğini belirtmiştir.

Mahmut Mesut Tabakçioğlu: Denizde ekim ayında kirlenme olduğunu, Balıkesir B. Şehir Belediyesinin arıtma tesisi yapmak istediğini ancak ilçe belediyesinin arazi tahsis yapmaması nedeniyle arıtma tesisi kurulmadığı konusunda bilgileri olduğunu belirtmiştir. Bu konuda Belediye nezdinde girişimde bulunması konusundaki önerisini dile getirmiştir.

Tesis Teknik Sorumlusu Yunus Aktuz; İlçe belediyesinin arsa tahsisini yaptığını ve şu anda projelendirme aşamasında olduğu bilgisini vermiş, projenin tamamlanmasının ise yaklaşık 4 yıl sürebileceğini belirtmiştir.

Mahmut Mesut Tabakçioğlu: Tesisteki internet kalitesinin yeterli olmadığını her giriş çıkışta tekrar internete bağlanmak için log-in olmak gerektiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; İnternet kalitesinin artırılmasının maliyetli olduğunu, tekrar log-in olma konusunun telefon modelleri ile ilgili olabileceğini yine de yapılabilecek bir iyileştirme varsa çözüm için ilgilenileceğini belirtmiştir.

Ümit Süme: Çatı havuzunun devre dışı olduğunun duyurulması gerektiğini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Havuzda bir sızıntı oluştuğunu ve SPA katına kadar etkilediği için de acil müdahale edilmesi gerektiğinden faaliyet dışı kaldığını ve Şubat ayına kadar da onarımın tamamlanacağını belirtmiştir. Tesisin 7. Yılını doldurduğunu bu tür aksaklıkların olabileceğini, bunlara da müdahale edileceğini belirtmiştir. Bu yıl buzdolaplarının yenileneceği ve tavaların da değiştirilerek dairelere bırakılmaya başlandığını belirtmiştir. Ancak alımların her daire için yapılıyor olması nedeniyle maliyetlerinin de yüksek olduğunu örneğin 305 adet buzdolabı için yaklaşık 3 milyon TL gibi bir bedel ödeneceğini belirtmiştir. Normal şartlarda bu işlemler için tesis yenileme bütçesinin oluşturulması gerektiğini ancak imkanlar el verdiği ölçüde yıllık bütçeden yapılacak tasarruflarla yenilemelerin yapılmaya çalışıldığını belirtmiştir.

Ümit Süme: Her daireye standart 5 havlu bırakılmaması, ihtiyaca göre verilmesi konusundaki talebini dile getirmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Bu konuda geçen yıl bir karar alındığını ancak uygulamada sorun olduğunu belirtmiş. Bu sene daha özenli takip edilmesi konusunda Tesis Yönetimini uyarmıştır.

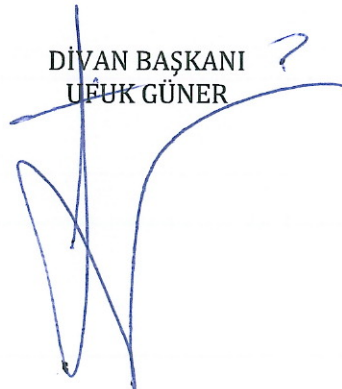
Sevim Uçar: Bayan termal havuzunun yeterli olmaması nedeniyle yığılma ve yoğunluk olduğunu mümkünse büyütülmesi yönünde talebini belirtmiştir.

Divan Başkanı Ufuk Güner; Bayan havuzunun büyütülmesinin çok mümkün olmadığını ancak bayan hamam bölümü ile ilgili bir değişiklik planının olduğunu belirtmiştir.

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.


OY SAYIM MEMURU
İSA ŞAHİN


DİVAN BAŞKANI
UFUK GÜNER


TUTANAK YAZMANI
MUHAMMET USLU