

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİCİLİĞİ
22.12.2024 TARİHİNDE YAPILAN
2024 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ SİTE YÖNETİMİ 'nin Kat Malikleri Olağan Genel Kurul toplantısı 15.12.2024 tarihi saat 13.00'da yeterli çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle 22.12.2024 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. Nihat Sedat DENGİ, 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. Sedat DENGİ 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 hazırlan listesi sayımına geçildi. Toplantı girişinde tutulan ve toplantıya katılan kat maliklerinin imzasının alındığı hazırlan listesinden toplantıya;

Asaleten;

Sn. F.M.Y*, Bekir Ünlü, İbrahim Belçik, Birgül Belçik, Adil Demirel olmak üzere toplam katılan 5 malike karşı 12 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 2.899 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 638 adet oy hakkı olan malikin katıldığı tespit edilmiş olup, toplam vekaleten katılan malik sayısı 3.537 adet olmuştur.

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



2. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi'nin aşağıda belirtilen 2024 yılı gelir - gider tabloları okunarak Genel Kurul'un onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

2024 YILI İŞLETME GİDERLERİ					
Giderler	Kış - Gerçekleş.	Yaz - Gerçekleş.	Toplam - Gerçekleş.	Bütçe	Fark
Personel Giderleri	29.619.829	16.310.672	45.930.501	46.155.639	225.138
Personel Giderleri	28.156.496	15.579.005	43.735.501	43.806.821	71.320
2024 Kıdem Fonu	1.463.333	731.667	2.195.000	2.348.818	153.818
Enerji Giderleri	9.297.786	5.421.779	14.719.565	19.707.436	4.987.871
Elektrik	6.624.206	4.888.435	11.512.641	15.500.000	3.987.359
LNG	2.610.064	501.587	3.111.651	4.000.000	888.349
Diğer	63.515	31.758	95.273	207.436	112.163
Temizlik Malzeme Giderleri	822.867	703.018	1.525.885	2.457.477	931.592
Ofis Giderleri	362.747	190.143	552.891	500.332	52.559
Tamir Bakım Onarım Giderleri	5.968.319	3.674.042	9.642.361	9.984.595	342.234
Çeşitli Giderler	55.287	67.906	123.193	174.966	51.773
Vergi, Resim, Harç Giderl.	559.773	878.682	1.438.454	1.257.784	180.670
Danışmanlık Giderleri	384.184	192.092	576.276	580.188	3.912
Demirbaş Malzeme Giderleri	1.301.894	758.937	2.060.831	5.251.218	3.190.387
Sigorta Giderleri	1.679.945	839.972	2.519.917	2.533.671	13.754
Körfez Tatil Yönetim Ücreti	5.388.746	3.648.791	9.037.538	9.037.538	-
Toplam	55.441.377	32.686.034	88.127.413	97.640.844	9.513.431



2024 YILI GELİRLERİ	
Aidat Geliri	80.429.569
Kar Payı	17.803.826
Aidat Ceza Geliri	3.539.172
Enerji Geliri	1.964.329
SGK Teşvik Geliri	1.624.666
Su Geliri	586.139
Temizlik Geliri	234.416
Demirbaş Hasar	456.381
Diğer Gelir	620.515
TOPLAM	107.259.013

2023 YILINDAN BORÇ DEVRİ	2.485.041
2023 YIL SONU NAKİT	7.774.802
TAHSİL EDİLMEMİŞ AİDAT	2.106.000
KIDEM TAZMİNATI FONU (2023 ve öncesi)	- 7.395.761
2024 YILI TOPLAM GİDERLER	- 88.127.413
İŞLETME GİDERLERİ	- 85.932.413
KIDEM TAZM FONU (2024 YILI)	- 2.195.000
ASG ÜCR. ARTIŞI 2023 ÖNCESİ KIDEM FONU	-
2024 YILI GELİRLERİ	103.259.013
AİDAT GELİRİ	80.429.569
DİĞER GELİRLER	22.829.444
GELİR - GİDER DENGESİ	17.616.641
ÖDENMEMİŞ AİDAT	4.016.694
2024 BÜTÇE AÇIĞI / FAZLASI	21.633.335

Handwritten signature and initials

- Körfez Termal Site Yöneticiliği Yönetim Kurulunun 2024 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 2024 Yılı Denetim Raporu okundu. Okunan raporun onayı ve denetim kurulu üyelerinin ibrası Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2025 yılı tahmini işletme bütçesi ve tahmini gelirleri okunarak Genel Kurulun onayına sunuldu ve katılanların oybirliği ile kabul edildi.

Giderler	2025 YILI İŞLETME BÜTÇESİ				
	2024 Yılı Gerçekleşme	Kış Dönemi Bütçe	Yaz Dönemi Bütçe	Toplam Bütçe	Artış Oranı
Personel Giderleri	45.930.501	47.584.471	28.787.606	76.372.077	66%
Personel Gider	43.735.501	44.915.233	27.452.987	72.368.220	65%
2025 Kıdem Fonu	2.195.000	2.669.238	1.334.619	4.003.857	82%
Enerji Giderleri	14.719.565	12.115.162	9.737.213	21.852.376	48%
Elektrik	11.512.641	9.295.897	8.204.103	17.500.000	52%
LNG	3.111.651	2.584.349	1.415.651	4.000.000	29%
Diğer	95.273	234.917	117.459	352.376	270%
Temizlik Malzeme Giderleri	1.525.885	1.224.565	1.120.049	2.344.614	54%
Ofis Giderleri	552.891	405.756	202.878	608.634	10%
Tamir Bakım Onarım Giderleri	9.642.361	8.539.197	6.238.346	14.777.543	53%
Çeşitli Giderler	123.193	195.868	97.934	293.802	138%
Vergi, Resim, Harç Giderl.	1.438.454	584.075	1.621.363	2.205.439	53%
Danışmanlık Giderleri	576.276	633.904	316.952	950.856	65%
Demirbaş Malzeme Giderleri	2.060.831	4.081.319	2.218.843	6.300.162	206%
Sigorta Giderleri	2.519.917	3.695.879	1.847.939	5.543.818	120%
Körfez Tatil Yönetim Ücreti	9.037.537	8.178.992	5.208.439	13.387.432	48%
Toplam	88.127.413	87.239.188	57.397.563	144.636.752	64%

2025 YILI GELİR TAHMİNİ	
Devremülk Aidat Gelirleri	117.486.918
Ticari Alan Aidat Gelirleri	883.970
Diğer Gelirler (Karpayı, Enerji, Demirbaş, Temizlik, Hasar vs.)	26.250.000
Gelirler Toplamı	144.620.889

2025 YILI ÖZETİ	
2024 YILI DEVİR	17.616.641
GES PROJESİ FONU	-4.500.000
TESİS YENİLEME FONU	-13.100.000
2025 YILI GİDERLERİ	-144.636.751
2025 YILI GELİRLERİ	144.620.889
2025 YIL SONU KAPANIŞ	779

(Handwritten signatures and initials)

6. Körfez Termal Devre Mülk Tesisi 2025 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.

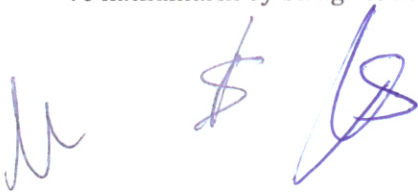
2025 YILI YAZ DÖNEMİ AİDATLARI (2 HAFTALIK)			
DAİRE TİPİ	2025 AİDATI	2024 AİDATI	ARTIŞ ORANI
2+1 STANDART DAİRE	18.000	12.750	41%
3 + 1 BÜYÜK DAİRE	19.850	14.200	40%
4 + 1 DUBLEKS DAİRE	25.350	18.200	39%

2025 YILI KIŞ DÖNEMİ AİDATLARI (1 HAFTALIK)			
DAİRE TİPİ	2025 AİDATI	2024 AİDATI	ARTIŞ ORANI
2+1 STANDART DAİRE	6.250	4.300	45%
3 + 1 BÜYÜK DAİRE	6.850	4.750	44%
4 + 1 DUBLEKS DAİRE	8.600	6.000	43%

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. Körfez Termal Devre Mülk Tesisinin 2025 Yılı Gider Bütçesinin yaklaşık %13'ünü oluşturan elektrik giderlerinin azaltılması için Tesisin çatısında müsait bulunan alanlara GES panellerinin kurulması için Yönetim Kuruluna Yetki verilmesinin Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliğiyle kabul edilmiştir.

2024 yılsonu gelir - gider fazlasından kalan 4,5 milyon TL'nin GES projesinden oluşacak maliyetin finansmanında kullanılmasına yönelik Körfez Tatil A.Ş'nin vermiş olduğu önerenin Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

10. 2024 yıl sonu itibarıyla 4 milyon TL civarında olan ödenmemiş aidatlara ilişkin hukuki sürecin başlatılması konusunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesi konusu Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.



11. Dilek ve temenniler bölümünde;

Körfez Tatil Beldesinin vermiş olduğu önerge doğrultusunda 2024 yılı bitçe fazlasının 13,1 milyon TL'sinin Tesisin yenilenmesi amacıyla oluşturulacak bir fonda tutulması konusunda Genel Kurul bilgilendirilmiş ve katılanların oy birliğiyle kabul edilmiştir.

F.M.Y: Hukuki takibe geçmeden önce yapay zekâ ile oto çağrı ile, SMS ve mail ile aidat borçlarının hatırlatması konusundaki talebini dile getirmiştir.

Nihat Sedat Denge: Aidat borçlarına ilişkin zaman zaman SMS gönderildiğini ve/veya mail atıldığını belirtmiştir. Hukuki takibe geçmeden önce de son uyarı aramasının yapılması konusundaki bu öneri değerlendirilecek olup, uygun bir çözüm bulunması konusunda çalışmaların yapılacağını ifade etmiştir.

F.M.Y: Tesiste düzenlenen etkinliklerin takvime bağlanıp internet sitesinde duyurulmasını talep etmiştir.

Nihat Sedat Denge: Tüm maliklerin katılımına açık etkinlik planlanması durumunda, Tesisin haberdar olmasına müteakip internet sitesi üzerinden duyurulmasına yönelik çalışma yapılacağını ifade etmiştir.

F.M.Y: Yatakların değiştirilmesi için bir gündem olup olmadığını sormuştur.

Nihat Sedat Denge: Yataklarla ilgili; sağlık problemleri olanlardan geri bildirim olduğunu, bunun üzerine üretici firma tarafından tüm bloklardan yatak örneklerine bakıldığını belirtmiştir. Yatakların kullanım süresi ve yoğunluğu dikkate alındığında bile yataklarda bir sorun bulunmadığı görüşünün verildiğini belirtmiştir. Yine de sağlık problemi nedeniyle daha sert yatak ihtiyacı olduğunu belirten maliklerin taleplerini karşılamak adına yatak pedleri yaptırılmış ve talep eden maliklere eldeki ped imkanları dahilinde sunulduğunu belirtmiştir.

F.M.Y: Kış döneminde iki hafta üst üste aynı odada devresi olan maliklere ilk hafta sonunda bedelsiz temizlik verilmesi konusundaki uygulamanın devam edip etmediğini sormuştur.

Nihat Sedat Denge: Konuyu inceleyeceğinin bilgisini vermiştir.

F.M.Y: Tesiste bulunan ATM Cihazının sürekli network hatası verdiğini belirtmiştir.

Nihat Sedat Denge: ATM cihazının sorumluluğunun Tesise ait olmadığını, ancak eski personeli olarak Banka yetkililerine konuyu iletebileceğini belirtmiştir.

Nuran Dirik: Bayan termal havuzları zaman zaman aşırı dolu olabildiğini belirtmiştir.

Nihat Sedat Denge: Çatı katı havuz da termal havuz olduğu bilgisi verilmiş, kullanımı sağlayabileceği bilgisi verilmiştir. Talebe ilişkin konunun değerlendirileceğini ifade etmiştir.

Bekir Ünlü: Tesis personeli ve Tesisin hijyeni ve temizliği konusundaki memnuniyetini dile getirmiş ve oyun salonundaki masa tenisi alanındaki halıya ilişkin bir düzenleme yapılmasını, masa tenisi masalarının ve raketlerinin değişmesini, ve voleybol sahası filesinin takip edilerek yenilenmesini talep etmiştir.

Nihat Sedat Denge: Oyun alanındaki imkanlardan uygun ekipmanlar ile faydalanılmasının ürünlerin ömrünü uzatacağını belirtmiş ve taleplerin değerlendirileceğini ifade etmiştir.

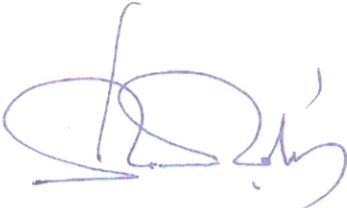
Divan başkanı Nihat Sedat Denge, Balıkesir Büyükşehir Belediyesinden gelen yazı ile, Güre sahil şeridinin tamamında ticari maksatlı tahsis edilecek alanın kısıtlandığının tebliğ edildiğini belirtmiştir. Yetkililerle yapılan görüşmelerde önümüzdeki yaz döneminde, Tesise tahsis edilebilecek sahil kullanım alanının, mevcut kullanılan alanın yaklaşık 1/3'ü kadar olacağını bilgisinin alındığını belirtmiştir. Önümüzdeki yaz döneminde Tesise tahsis edilecek sahil alanının önemli ölçüde daralacak olması nedeniyle zaten yetersiz olan sahildeki şezlong kullanım imkanının önemli ölçüde azalacağını bilgisini vermiştir. Yetkililerle görüşüp Tesisin bu konudan en az etkileneceği bir çözüm bulmaya çalışılacağını ifade etmiştir.

Son olarak da aidatların son ödeme tarihi olan Şubat ayı sonunda ödenmesi konusunda hassasiyet gösterilmesini istihram etmiştir.

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

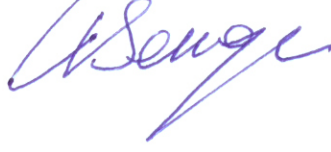
İşbu tutanak mahallinde tanzim edilerek Toplantı Başkanlığı, Divan Kurulu ve toplantıya katılan temsilciler tarafından imza edilmiştir.

F.M.Y*: Malik isminin tutanakta bu şekilde yer almasını istemiştir.



OY SAYIM MEMURU
İSA ŞAHİN

DİVAN BAŞKANI
NİHAT SEDAT DENGE



TUTANAK YAZMANI
MUHAMMET USLU