

## **GENEL KURUL TUTANAĞI**

S.S.İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ 'nin 2018 yılı olağan genel kurul toplantısı yapılmak üzere 28.04.2019 tarihinde saat:11'00'da İKİTELLİ ORG.SAN.BÖLGESİ İSTEKS SOSYAL TESİS BİNASI KAT: 1 No : 26 Başakşehir / İSTANBUL adresinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı temsilcisi Belkis AKKAN ve Tülin ESMER 'in gözetiminde toplandı.

Genel Kurul Toplantısına başlamadan önce yapılan incelemelerde;

a) Genel kurul toplantısı ile ilgili duyurunun davet ilanlarının 27.03.2019 tarihli YENİGÜN gazetesinin 5.sayfasında yayımlandığı, ortaklara toplantı yer, tarih ve gündemi içerdiği yönetim kurulunca beyan edilen çağrı mektuplarının 350 (Üçyüzelli) adet ortağa 26.03.2019 tarihinde Başakşehir Posta şubesinden taahhütlü olarak gönderildiği,

b)Yönetim kurulunca 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 26. maddesindeki niteliklere ve ortaklar kayıt defterindeki kayıtlara uygunluğu beyan edilip onaylanarak hazırlanan ve ortakların imzasına sunulan ortaklar listesinde kayıtlı 350(üçyüzelli) ortaktan, 90 (doksan) ortağın asaleten,13 (onüç.)ortağın vekaleten katılımı ile toplam 103(yüzüç)ortağın toplantıda hazır bulunduğu, böylece toplantının açılması için gerekli çoğunluğun mevcut olduğu ve toplantının yapılmasına herhangi bir itiraz bulunmadığı anlaşılmıştır.

Toplantıya katılan Bakanlık Temsilcilerince genel kurula hitaben bilgi verildi.

### **GÜNDEM MADDELERİ**

**1- Açılış ve Yoklama maddesine geçildi.**

Açılış ve yoklama yönetim kurulu başkan Yardımcısı YAKUP HAYIRLIOĞLU tarafından yapıldı

**2- Divan Heyetinin seçilmesi ve divan heyetine toplantı tutanaklarına, genel kurul adına imzalama yetkisinin verilmesi. maddesine geçildi.**

Verilen önerge ile Divan Başkanlığına RUHİ GÜLCÜ, Katip Üyeliğe Tanrıkut DUMAN, Oy Sayım Memurluğuna, Musa GÜLAS ve Abdullah DOYUM oy birliği ile seçildiler. Divan heyetine tutanakları imzalama yetkisi oy birliği ile verildi.

**3- Mustafa Kemal Atatürk ve silah arkadaşları ile kooperatifimize emeği geçen ve vefat eden ortaklarımızın anısına saygı duruşu yapılması, maddesine geçildi.**

ATATÜRK, SİLAH ARKADAŞLARI, TÜRK büyükleri ve Kooperatife emeği geçenler adına saygı duruşu yapıldı.

**4- 2018 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması, 2018 yılına ait ayrıntılı bilanço ve gelir-gider tablosunun okunması, 2018 yılı Denetim Kurulu Raporlarının okunması, müzakere edilmesi, onaylanması, maddesine geçildi.**

Yönetim Kurulu faaliyet raporu MUHAMMED AKBAYRAK tarafından okundu, Bilanço ve kar/zarar hesapları Türkay ERTÜRK tarafından okundu ve müzakere açıldı Söz Alan olmadı Yapılan oylama sonucunda, 1 (bir )red oyuna karşılık 102(yüziki) kabul oyu ile oy çokluğuyla kabul edildi. Bilanço ve Gelir Cetveli (kar/zarar) hesapları oybirliğiyle kabul edildi.. Sonrasında Denetim Kurulu Raporu ABDULLAH İNAN tarafından okundu ve müzakere edildi. Denetim kurulu raporu , 1 (bir )red oyuna karşılık 102 (yüziki) kabul oyu ile oy çokluğuyla kabul edildi

**5- Yönetim ve Denetim Kurulu raporları ile üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri, maddesine geçildi.**

Yönetim kurulu ve denetim kurulu raporlarının oylamasına geçildi. Yapılan oylama sonucunda Yönetim ve Denetim kurulu raporları ayrı ayrı oylandı yönetim kurulu , 1 (bir ) red oyuna karşılık 102 (yüziki) kabul oyu ile oy çokluğuyla ile ibra edildi . Denetim



kurulu üyeleri , 1 (bir ) red oyuna karşılık 102 (yüziki) kabul oyu ile oy çokluğuyla ile ibra edildi. Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadı.

**6- A)2019 yılı tahmini bütçesinin okunması, müzakeresi ve kabulü, Yönetim Kuruluna fasıllar arası aktarma yetkisinin verilmesi.**

**Tahmini bütçe Türkay Ertürk tarafından okundu , müzakereye açıldı Recep Demiröz söz aldı bütçedeki beklediğiniz gelirlerin ayrıntısı nedir diye sordu Türkay Ertürk 2019 yılında beklenen kira gelirlerini ayrıntılı olarak okudu Recep Demiröz tekrar söz aldı kira açım arazileri kira sözleşmelerinin başlangıç ve bitiş sürelerini ve sözleşme şartlarını öğrenmek istiyorum dedi.**

**Gönül Mete söz aldı Açık arazilerin kiralanmasında rayiçlerin yüksek tutulmasını istedi.**

**Ferdi Dinçbaş söz aldı açık arazilerin rayiç bedeli düşük arttırılmalıdır dedi ben rahatsızım arazilerin daha yüksek bedelle kira vermek istiyoruz dedi .Gelecek Genel kurulda bu konunun gündeme getirilmesi istendi.**

**Otopark sorunumuz var kargo firmaları tırlar yolları kapatıyor şikayetçiyiz dedi. Yakup Hayırlıoğlu cevap vermek için kürsüye çıktı dediki biz mademki ortak alanları kiraya verdik yapacak bir şey yok geçen yıl siz kiraya verilmesini karara bağladınız, tekrar seneye gündeme alırız seneye bu meseleyi tekrar ele alırız.**

**Recep Bey söz aldı açık arazinin kira gelirinin tespiti konusunda yönetimin yapması gereken mahkemeye başvurularak kira tespiti davası açarak belirlerse uygun olur .Bu kiraya verilen yerler bu kooperatifin kuruluş sözleşmesinin neresine uygun bunun yasalığı var mıdır, yok mudur bunu göz önüne alıp durum değerlendirmesi yapmalıdır. Açık arazilerin kiraya verilmesi yasal değildir dedi.**

**Bütçenin D-2 AÇIK ALAN KİRA GELİRLERİ Kalemı ile ilgili sözleşmelerin yenilenmesi sırasında yönetime kira artırımında bulunma ve oran belirlenmesi yetkisi verilmesi veya her türlü hukuki takipte bulunması oylandı 1 ( bir) red oyuna karşılık 102 (yüziki) oyla kabul edildi.**

**2019 Tahmini Bütçesi yönetim kurulunca hazırlandığı şekliyle ve 2019 yılı tahmini bütçe dipnotları ile oylamaya sunuldu yönetim kuruluna bütçede fasıllar arası aktarma yetkisi verilerek oy birliği ile kabul edildi.**

**B)Ortaklardan Genel Kurul Kararı ile tahsil edilecek aidat miktarı ve ödeme şartlarının belirlenmesi. Maddelerine geçildi.**

A)2018 Yılı Tahmini Bütçesi ve ekleri okundu ve müzakereye açıldı. Söz isteyen olmadı. Divan başkanı oylamaya geçti 2(iki) red oyuna karşı 101 (yüzbir) kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi

B)Ödemelerinin 31.05.2019 tarihine kadar ödenmesi halinde vade farkı uygulanmaması ve genel vade farkı oranın aylık % 2( yıllık % 24) olarak uygulanmaya devam edilmesi kararı oy birliği ile kabul edildi. Yönetim kurulu Huzur hakkı ;

Başkan Net-	5.750,00 -	x 12 ay =	69.600,00- TL
İkinci Başkan Net-	4.500,00-	x 12 ay =	54.000,00- TL
Murahhas Üye Net-	4.500,00 -	x 12 ay =	54.000,00.- TL
Üye Net-	2.100,00 -	x 12 ay =	25.200,00.- TL
Üye Net-	2.100,00 -	x 12 ay =	25.200,00.- TL
Yönetim kurulu Huzur Hakları Toplamı			<b>228.000,00- TL.</b>



Denetim kurulu huzur hakları ;

Denetim Net-	1.800,00-	x 12 ay =	21.600,00.- TL	
Denetim Net-	1.800,00-	x 12 ay =	21.600,00.- TL	
			Denetim Kurulu Huzur Hakları Toplamı	<b>43.200,00.- TL.</b>

GENEL TOPLAM 271.200,00.- TL.

Verilmesi kararı oylandı ve tahmini bütçe 5(beş) red oyuna karşı 98 (doksansekiiz ) kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi.

Buna göre ;01.01.2019 tarihinden itibaren 31.12.2019 tarihine kadar üyelerden 50 metrekare taban alan baz olmak üzere aidat olarak 75.00-TL alınması ve ihtiyaç halinde 01.01.2020 tarihinden itibaren genel gider aidatlarının arttırılması kararı oy birliği ile kabul edildi.

2019 yılı tahmini bütçesinin okunması müzakeresi ve kabulü oylamaya sunuldu oy birliği ile kabul edildi. Yönetime bütçede fasıllar arası aktarma yetkisi verilmesi oy birliği ile kabul edildi.

Kooperatifin mülkiyetinde ortaklarına tahsis olan 23 adada (499/1,500/1.....521/1) ve eklentisi olan 522 Ada 1 Parsel üzerinde B.A.K. Sosyal Tesis Dini Tesis ve arsası üzerinde kurulu binada bağımsız bölüm sayısının arttırılması nedeni ile kooperatife ait bu bina ve parselleri üzerinde cins ve nevi değişikliği, tapu değerleri (pay /payda değerleri) üzerinde en geniş şekli ile değişiklik yapma, kooperatifin maksat ve mevzuuna giren tüm resmi ve özel daireler nezdinde işlemleri yapma ve yaptırma yetkisi oy birliği ile yönetim kuruluna verildi.

**7-Devam eden davalar hakkında Genel kurula bilgi verilmesi, maddesine geçildi.**

Devam eden davalar hakkında ABDULLAH İNAN tarafından bilgi verildi. Kooperatifin TOKİ nezdinde 10 adet davanın sonuçlandığı, davalar sonrasında davaya konu olabilecek 5.597,85 m2 alandan 2.477,85 m2 alanın dava neticesinde probleminin giderildiği açıklandı, Halen davaya konu olabilecek 3.120 m2 alandan yaklaşık 800 m2 alanı kapsayan 4 duruşma Küçükçekmece asliye hukuk mahkemelerinde devam ettiği, kalan alanla ilgili davaların ne zaman açılacağını bilmedikleri konusu açıklandı .

**8- Ortaklara tahsis ve teslim edilecek işyerlerinin dışında yapılaşan Sosyal Merkez hakkında bilgi verilmesi ve bu tesislerin proje bütünlüğü içinde izahının yapılması, Ortaklara tahsis edilen işyerlerinin üzerinde bulunan TOKİ şerhlerinin kaldırılması sureti ile tapuların ortaklara devri konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesi, maddesine geçildi.**

Ortaklara tahsis ve teslim edilecek işyerlerinin dışında yapılaşan Sosyal Merkez hakkında bilgi verilip, bu tesislerin proje bütünlüğü içinde izahının yapılmıştır. Ortaklara tahsis edilen işyerlerinin üzerinde bulunan TOKİ şerhlerinin kaldırılması sureti ile tapuların ortaklara devri konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesi, maddesinde kooperatif denetçisi ABDULLAH İNAN açıklamalarda bulundu. Kooperatif tarafından blok tapuları alınmıştır. Kooperatif ortaklarına bireysel tapularının verilmesinde tek engel TOKİ ile süre gelen tezyidi bedel davalarıdır. Davalar devam etmektedir. Tezyidi bedel davaları sonrasında tapu verilebilir kabiliyettir. Ancak: Toki ile yapılan 2010 yılı sonu itibari ile yapılan görüşmelerde 5.597,85 m2 yi aşkın arsamızla ilgili olarak tezyidi bedel davası açılabilir riski mevcuttur. TOKİ yönetimi 8.400.000,00- tutarında teminatın karşılanması halinde tapu verebileceğini belirtmiştir. Ayrıca bu işlemlerin gerçekleştirilmesi esnasında 100.000,00-tl masrafında kooperatif tarafından karşılanması talebi yapılmıştır. TOKİ'nin istediği teminat Sosyal Merkez üzerine şerh konularak teminat olarak vermek mümkündür. Birçok kooperatif bu uygulamayı benimsemiştir.

Konu ile ilgili olarak TOKİ-İSTANBUL EMLAK DAİRESİ ile 2-3-4/2019 tarihlerinde tekrar görüşülmüştür. Açılan ve neticelenen 10 adet davada 2477,95 m2 alanla ilgili olarak davalar neticelenmiştir. Kalan 3.120 m2 alan için TOKİ teminat (para, banka teminat



mektubu veya ipotek) verilmesi ve sözleşme masraflarının karşılanması halinde şerhi kaldırıp tapu devri yapabileceğini tekrarlamıştır. Ancak davaların sonlanması, yaklaşık kalan 3120 m2 alanın tamamında mahkemelerin bitmesi halinde şerh ve ipoteğin bitirileceğini tekrarlamıştır. Bu kooperatifin tasfiyesinin mahkeme sonuçlarının beklenmeden gerçekleşmeyeceği anlamına gelir.

TOKİ den şerhin kaldırılmasının istenmesi halinde TOKİ ile protokol yapılacaktır. Teminat olarak gösterilen Taşınmazın Genel Kurul kararı ile somut olarak tutanaklarda taşınmazlar üzerine 'TOKİ adına ipotek tesisi etmeye' kararının Ada, Parsel v.b. gösterilmesi gerekir. Bunun için genel kurul kararı alınması gerekir.

Müzakereye açıldı ; Barış Gök söz aldı tokiye biz yazılı olarak başvurduk biz cevap verdiler , yazıyı okuyorum 1164 sk a göre ipoteklerin kaldırılması için eski malikleri tarafından yaklaşık 6000 metre kare yer var 2477 metrekaresi açıldı kalan metrekarenin açılması bekleniyor dedi ,toki dediki sosyal tesisinize ipotek verirseniz şerhsiz olarak tapularınızı alıyorsunuz sosyal tesisinizde sizindir dedi.

Abdullah İnan tekrar söz aldı cevap verdi arkadaşlar sosyal merkezi ipotek verirsek atölyelerin tapularını alabiliriz fakat sosyal merkezde şerhler kalkmaz dedi iki seçeneğiniz var Bizden tokinin istediklerini yerine getirirsek tapuları alabiliriz.

Tanrikut Duman söz Aldı eğer tokiye şerh verirsek açılacak davaların yüzde yüzünü toki bizden alır fakat mevcut durumu devam ettirirsek bize açılan davaları yarımı ödüyöruz mahkemelerde kazanıyoruz mevcut durumun devam etmesi bizim için avantajlıdır.

Yakup Hayırlıoğlu söz aldı biz mahkeme masraflarını yarı yarıya ödedik mevcut durumda eğer toki ile anlaşırsak böyle bir avantajımız yok olacak, ayrıca ne kadar dava açılacağı belli değil

TOKİ ile kamulaştırma şerhinin kaldırılması için TOKİ lehine ipotek tesisi etmeye veya teminat olarak 522 ada 1 parsel 5726.26 m2 alan üzerinde B.A.K. Sosyal Tesis, Dini Tesis ve Arsası üzerinde kurulu binanın Zemin katında bulunan 12,13,14,15,16,17,18,19 VE 20 nolu dükkanların ( gerektiğinde daha fazla işyerinin) verilmesi oybirliği ile kabul edildi.

Kooperatifin ortaklarına tahsis yaptığı işyerlerinin tapusunu dağıtmak için yönetim kuruluna yetki oybirliği ile verilmiştir. TOKİ lehine gayrimenkul ipoteği veya teminatı vermek, sözleşme yapmak, sözleşmeden doğan yükümlölüklerini yerine getirmek üzere yönetim kuruluna oy birliği ile yetki verilmiştir. Terk, 18. Mad, ifhraz, tevhid, plan, proje, ruhsat çıkarılması, iskan alınması, cins ve nevi değişikliği, kooperatife ait tüm gayrimenkul



tapularının tapu değerleri üzerinde en geniş şekli ile değişiklik yapma hususunda yönetim kuruluna oy birliği ile yetki verilmiştir. Kooperatifin maksat ve mevzuna giren bilumum işlem ve muamelelerin ifası ile kooperatif adına hudu

tsuz (ahzû kabz'a yetkili ) olarak yönetim kurulu tarafından tüm tüm resmi ve özel daireler nezdinde işlemleri yapma ve yaptırma hususunda yetki oy birliği ile verilmiştir.

Toki ile ilgili durumun mevcut halinin devam etmesi durumu oylamaya sunuldu 72 (yetmişiki) kabul, 25 red,6 (altı) çekimses oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi.ikinci seçenek olan sosyal tesisin ipotek verilerek tapu işlemlerinin sürdürülmesi 17 (onyedi) kabul 80(seksen) red 6(altı) çekimse oy ile oy çokluğu ile reddedildi.

**9-Kooperatife ait mevcut işyerleri üzerinde kooperatifin amacına ulaştırılması için yönetim kuruluna terk,18.mad. ifraz, tevhit, plan, proje, haritalar yaptırmak, ruhsat çıkarılması, imar barışı, cins ve nevi değişikliği, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulması v.b. her türlü resmi işlemleri yapma ve yaptırma hususunda yetki verilmesi. maddesine geçildi.**

Kooperatife ait mevcut arsa ve işyerleri üzerinde Kooperatifin amacına ulaştırılması için yönetim kuruluna; terk ve terkin, 18.madde uygulaması, ifraz, tevhit, plan, proje, haritalar yaptırmak, ruhsat çıkarılması, imar barışı, cins ve nevi değişikliği, parsellerin adalara yerleştirilmesi, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, Tapu ve kadastro işlemleri ile, her türlü resmi, özel işlemleri yapma ve yaptırma hususunda bedeli kooperatif tarafından karşılanmak üzere en geniş şekli ile yetki oy birliği ile verilmiştir.

**9- Kooperatif Yönetim Kuruluna beş asil, beş yedek üyenin üç yıl süre ile seçilmesi maddesine geçildi.**

**Asil Üyeler**

- 1- Abdullah İNAN (TC KİMLİK NO :49936673940)
- 2- İsmail KARPUZ(TC KİMLİK NO:31487250404)
- 3- Türkay ERTÜRK(TC KİMLİK NO:40465537352)
- 4- Yakup HAYIRLIOĞLU (TC KİMLİK NO:34696393542)
- 5- Muhammet AKBAYRAK(TC KİMLİK NO:27161138762)

**Yedek Üyeler**

- 1-Tanırkut DUMAN (TC KİMLİK NO: 21230131890)
- 2-Yasin ÖZER
- 3-Selim GÖZE
- 4-Sait KOÇ
- 5-Ali GÜNAYDIN

**Yönetim kurulu Asil ve Yedek üyeleri oy birliği ile seçildi**

**10- Kooperatif Denetim Kuruluna iki asil, iki yedek üyenin üç yıl süre ile seçilmesi maddesine geçildi.**

**Asil Üyeler**

- 1-Tuncer USLU(23321195354)
- 2-Serap GÖK(44150044934)

**Yedek Üyeler**

- 1- Hüseyin DIŞKAYA
- 2- Abdullah DOYUM

**Denetim kurulu Asil ve Yedek üyeleri oy birliği ile seçildiler**



**11- Organize Sanayi Bölgesine katılmak üzere delegelerin belirlenmesi için yönetim kuruluna yetki verilmesi maddesine geçildi.**

**OSB de kooperatifi temsil etmek üzere asil üyeliklere İsmail Karbuz ve Türkay Ertürk yedek üyeliklere Tanrıkut Duman ve Yakup Hayırlıoğlu 'ın seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.**

**12- Dilek, Temenniler ve Kapanış**

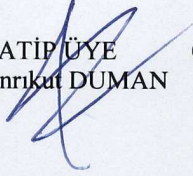
Dilek ve Temennilerde söz alan bulunmadığından, Bakanlık temsilcisince genel kurula hitaben alınan kararların tümüne veya bir kısmına muhalif kalıp muhalefet şerhine tutanağa yazdırmayan ortak varımı diye soruldu ancak hiçbir ortak talepte bulunmadığından, Divan Heyeti ve Yönetim Kurulunun teşekkür konuşmalarının ardından iyi dileklerle toplantıya saat 13,25 de son verilmiştir.

Bu genel kurul tutanağı tarafımızdan toplantı yerinde bilgisayar ortamında düzenlendi, okunarak imzalandı. İş bu tutanak toplantı mahallinde yazıldı 6(altı) sayfa ve 7 (Yedi) nüsha olarak tanzim edildi. (28/04/2019-İSTANBUL)

DİVAN BAŞKANI  
RUHİ GÜLCÜ



KATİP ÜYE  
Tanrıkut DUMAN



OY SAYIM MEMURU  
Musa GÜLAS

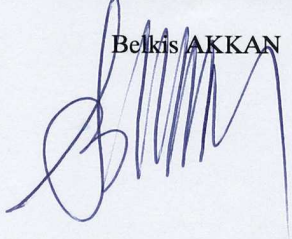


OY SAYIM MEMURU  
Abdullah DOYUM



BAKANLIK TEMSİLCİLERİ

Belkıs AKKAN



Tülin ESMER

