

## GENEL KURUL TUTANAĞI

S.S.İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ'nin 2021 yılı olağan genel kurul toplantısı yapılmak üzere 24.04.2022 tarihinde saat:11'00'da İKİTELLİ ORG.SAN.BÖLGESİ İSTEKS SOSYAL TESİS BİNASI KAT: 1 No : 26 Başakşehir / İSTANBUL adresinde Bakanlık temsilcileri Mehmet Uygun ve Abdullah Akyüz'un gözetiminde toplanıldı.

Genel Kurul Toplantısına başlamadan önce yapılan incelemelerde;

a) Genel kurul toplantısı ile ilgili duyurunun davet ilanlarının ortaklara toplantı yer, tarih ve gündemi içerdiği yönetim kurulunca beyan edilen çağrı mektuplarının 343(Üçyüzküç) adet ortağa 21.03.2022 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 343 (üçyüzküç) ortaktan, 82(sekseniki) ortağın asaleten,19.(ondukuz) ortağın vekaleten katılımı ile toplam 101(yüzbir)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 veridi.

### GÜNDEM MADDELERİ

- 1- **Açılış ve Yoklama maddesine geçildi.**  
Açılış ve Yoklama Yönetim Kurulu Başkanı ABDULLAH İNAN tarafından yapıldı
- 2- **Divan Heyetinin seçilmesi ve divan heyetine toplantı tutanaklarına, genel kurul adına imzalama yetkisinin verilmesi. maddesine geçildi.**  
Verilen önerge ile Divan Başkanlığına Ziya GÜLAS , Katip Üyeliğe Tanrı Kurt DUMAN, Oy Sayım Memurluğuna Sait KOÇ 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 emegi geçen ve vefat eden ortaklarımızın anısına saygı duruşu yapılması, maddesine geçildi.**  
Atatürk, Silah Arkadaşları, Türk Büyükleri ve Kooperatife Emeği Geçenler Adına Saygı Duruşu Yapıldı.
- 4- **A) 2021 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması, 2021 yılına ait ayrıntılı bilanço ve gelir-gider tablosunun okunması, 2021 yılı Denetim Kurulu Raporlarının okunması, müzakere edilmesi, onaylanması, maddesine geçildi.**  
Yönetim Kurulu faaliyet raporu MUHAMMED AKBAYRAK tarafından, Bilanço ve kar/zarar hesapları TÜRKAY ERTÜRK tarafından okundu ve müzakere edildi. Söz alan olmadı. Yapılan oylama sonucunda, Bilanço ve Gelir Cetveli (kar/zarar) hesapları oybirliğiyle tasdik edildi. Sonrasında Denetim Kurulu Raporu TUNCER USLU tarafından okundu ve müzakere edildi. 2021 yılı Yönetim kurulu faaliyet raporu, bilançolar gelir gider raporları ve Denetim kurulu faaliyet raporu ayrı ayrı oylanarak Oybirliği ile kabul edildi.  
**B)2021 Yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim ve Denetim Kurulu raporları ile üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri,**  
Yapılan oylama sonucunda 2021 yılı Yönetim Kurulu üyeleri ve denetim kurulu üyeleri ayrı ayrı oylanarak oy birliği ile ibra edildi. Yönetim ve Denetim Kurulu kendi ibralarında oy kullanmadı.
- 5- **A) 2022 yılı Çalışma Programı ile tahmini bütçesinin okunması, müzakeresi ve kabulü, Yönetim ve Denetim Kurulu Huzur hakkı ücretlerinin belirlenmesi, maddesine geçildi.**  
2022 Yılı Tahmini Bütçesi ve ekleri okundu ve müzakereye açıldı. Söz isteyen olmadı. Divan başkanı oylamaya sundu oybirliği ile kabul edildi Yönetim kurulu ve denetim kurulu huzur hakları

Huzur Hakları:

Başkan Net-	: 11.000,00 x 12 ay =	132.000,00 TL
İkinci Başkan Net-	: 9.500,00 x 12 ay =	114.000,00 TL
Murahasas Üye Net	: 9.500,00 x 12 ay =	114.000,00 TL
Üye Net-	: 4.250,00 x 12 ay =	51.000,00 TL
Üye Net-	: 4.250,00 x 12 ay =	51.000,00 TL
<b>Yönetim kurulu Huzur Hakları Toplamı</b>	<b>:</b>	<b>462.000,00 TL</b>
Denetim Net-	: 2.500,00 x 12 ay =	30.000,00 TL
Net-	: 2.500,00 x 12 ay =	30.000,00 TL
<b>Denetim Kurulu Huzur Hakları Toplamı</b>	<b>:</b>	<b>60.000,00 TL.</b>

GENEL TOPLAM

: 522.000,00 TL.

.B) Yönetim kuruluna fasıllar arası aktarma yetkisi oybirliğ ile verildi







**C) Ortaklardan Genel Kurul Kararı ile tahsil edilecek aidat miktarı ve ödeme şartları ile Gecikme halinde uygulanacak esasları tespit etmek,**

- 1- Emanet komisyonu geçmiş yıllarda olduğu gibi yönetim kurulu içerisinde seçilecek ancak ayrıca emanet komisyonu ücreti alınmaksızın çalışılacaktır.
- 2- Genel Gider Ödemeleri:Aylık

**2022 GENEL GİDER ÖDEMELERİ**

50 m2	50 m2 x 2	=	100,00 x 12 = 1.200,00 TL x 121 = 145.200,00 TL.
75 m2	75 m2 x 2	=	150,00 x 12 = 1.800,00 TL x 42 = 75.600,00 TL.
100 m	100 m2 x 2	=	200,00 x 12 = 2.400,00 TL x 150 = 360.000,00 TL
150 m	150 m2 x 2	=	300,00 x 12 = 3.600,00 TL x 14 = 50.400,00 TL
200 m	200 m2 x 2	=	400,00 x 12 = 4.800,00 TL x 42 = 201.600,00 TL
300 m	300 m2 x 2	=	600,00 x 12 = 7.200,00 TL x 9 = 64.800,00 TL
400 m	400 m2 x 2	=	800,00 x 12 = 9.600,00 TL x 6 = 57.600,00 TL
500 m	500 m2 x 2	=	1.000,00 x 12 = 12.000,00 TL x 4 = 48.000,00 TL

**T O P L A M : 1.003.200,00 TL.**  
**Sosyal Merkez Genel Gider Ödemesi : 83.352,00 TL.**  
**Toplam : 1.086.552,00 TL**

- 3- 01.01.2022 tarihinden itibaren süresinde ödenmeyen aidatlara Aylık % 2 vade farkı uygulanacaktır.
- 4- Bu ödeme esasları 01.01.2022 tarihinden itibaren 31.12.2022 tarihine kadar geçerlidir.
- 5- İhtiyaç halinde 01.01.2023 tarihinden itibaren Genel Gider Aidatları artırılabilir. 01.01.2023 tarihinden itibaren Genel Gider Aidatları 50 m2 bazında 200,00 TL. olarak alınacaktır

Ödemelerinin 31.06.2022 tarihine kadar ödenmesi halinde ortalama vade farkı uygulanmaması ve genel vade farkı oranının aylık % 2 ( yıllık % 24) olarak uygulanmaya devam edilmesi kararı oy birliği ile kabul edildi.

Buna göre ; 01.01.2022 tarihinden itibaren 31.12.2022 tarihine kadar üyelere 50 metrekare taban alan baz olmak üzere aidat olarak kdv hariç 100.00-TL alınması ve ihtiyaç halinde 01.01.2023 tarihinden itibaren genel gider aidatlarının artırılması kararı oy birliği ile kabul edildi.  
 2022 yılı tahmini bütçesinin okunması müzakeresi ve kabulü oylamaya sunuldu oy birliği ile kabul edildi.

- 6- **Kooperatif Yönetim Kuruluna beş asil, beş yedek üyenin üç yıl süre ile seçilmesi maddesine geçildi.** Yönetim kurulu seçimi için divana liste verildi divan başkanı genel kurula hitaben başka kişinin aday olup olmayacağını sordu , başka aday çıkmadığından verilen liste ;

**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-Cüneyt Özbilge
- 2-Sait KOÇ
- 3-Yasin ÖZER
- 4-Selim GÖZE
- 5-Ali GÜNAYDIN

3 yıllığına görev yapmak üzere Yönetim kurulu Asil ve Yedek üyeleri oy birliği ile seçildi

- 7- **Kooperatif Denetim Kuruluna iki asil, iki yedek üyenin üç yıl süre ile seçilmesi maddesine geçildi.** Denetim kurulu seçimi için divana liste verildi divan başkanı genel kurula hitaben başka kişinin aday olup olmayacağını sordu , başka aday çıkmadığından verilen liste ;

**Asil Üyeler**

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

**Yedek Üyeler**

- 1- Abdullah DOYUM
- 2- Hüseyin DIŞKAYA

3 yıllığına görev yapmak üzere Denetim kurulu Asil ve Yedek üyeleri oy birliği ile seçildiler






**8- İOSB temsilciliğine 2 asil 2 yedek üyenin seçilmesi maddesine geçildi.**

İkitelli OSB Temsilci seçimi için divana liste verildi divan başkanı genel kurula hitaben başka kişinin aday olup olmayacağını sordu , başka aday çıkmadığından verilen liste ;

İkitelli Organize sanayi Bölgesi Temsilciliğine üç yıl süre ile 2 asil 2 yedek üye seçilmesi maddesine geçildi. Yapılan oylama ile asil üyeliğe,

1- Yakup HAYIRLIOĞLU

2- Abdullah İNAN

Yedek üyeliğe,

1- Türkay ERTÜRK

2- Muhammed AKBAYRAK oy birliği ile seçilmiştir.

3 yıllığına görev yapmak üzere İOSB temsilciliği Asil ve Yedek üyeleri oy birliği ile seçildiler

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

Devam eden davalar hakkında ABDULLAH İNAN tarafından bilgi verildi. Kooperatifin TOKİ nezdinde 11 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 7 davanın Küçükçekmece Asliye Hukuk mahkemelerinde devam ettiği, kalan alanla ilgili davaların ne zaman açılacağını bilmedikleri konusu açıklandı

**10- 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 Başkanı 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 kabiliyettedir. Ancak: Toki ile yapılan 2010 yılı sonu itibari ile yapılan görüşmelerde 5.597,85 m2yi aşkın arsamızla ilgili olarak tezyidi bedel davası açılabilir riski mevcuttur. TOKİ yönetimi 8.400.000.- tutarında teminatın karşılanması halinde tapu verebileceğini belirtmiştir. Ayrıca bu işlemlerin gerçekleştirilmesi esnasında 100.000.-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 11 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 sonlanmasının, 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.

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 bağımsız işyerlerinin) verilmesi oybirliği ile kabul edildi.

Kooperatifin ortaklarına tahsis yaptığı işyerlerinin tapusunu dağıtmak için yönetim kuruluna yetki oybirliği ile verilmiştir. Ferdileşme yetkisi oybirliği ile Yönetim kuruluna verilmiştir. TOKİ lehine gayrimenkul ipoteği veya teminatı vermek, sözleşme yapmak, sözleşmeden doğan yükümlülüklerini 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 mevzuuna giren bilumum işlem ve muamelelerin ifası ile kooperatif adına hudutsuz (ahzükabz'a yetkili ) olarak yönetim kurulu tarafından tüm resmi ve özel daireler nezdinde işlemleri yapma ve yaptıma hususunda yetki oy birliği ile verilmiştir.

**11- 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 yaptıma 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 yaptıma hususunda bedeli kooperatif tarafından karşılanmak üzere en geniş şekli ile yetki oy birliği ile verilmiştir.

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 artırılması 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 yaptıma yetkisi oy birliği ile yönetim kuruluna verildi.

**12- Kamu kurum ve idarelerine taahhüt ve/veya teminat verilmesi, kooperatifin kendi inşaatları ile ilgili geçici müteahhitlik yetki belgesi alınması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, site yönetim planının tapuya tescil edilmesi, kooperatifin ve ortakların ferdileşmesi konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, maddesine geçildi.**

Kamu kurum ve idarelerine taahhüt ve/veya teminat verilmesi, yapılan oylama ile oybirliği ile yönetim kuruluna verildi. Kooperatifin kendi inşaatları ile ilgili geçici müteahhitlik yetki belgesi alınmasına OY BİRLİĞİ ile karar verildi. Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, site yönetim planının tapuya tescil edilmesi, kooperatifin ve ortakların ferdileşmesi konularında yönetim kuruluna tapu, kadastro, belediye vb. kamu kurum ve kuruluşlarında en geniş şekilde oy birliği ile yetki verilmiştir.

**13- Kooperatif ortaklarımızın (veya kiracıların) kanunda, kooperatif ana sözleşmesinde, yönetim planında vs, yazılı yükümlülüklerini yerine getirmemesi, bunun çiğnemesi, ortak alanları işgal etmesi, diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmesi, haklarını çiğnemesi durumunda, bu işyerleri için alınacak tedbirlerin görüşülmesi, ayrıca ortak alanı işgal edenlere işgal ettikleri her bir, metre kare(m2) için günlük ceza miktarının net olarak belirlenip karara bağlanması ve bu konularda yönetim kuruluna yetki verilmesi. Maddesine geçildi.**

Kooperatif ortaklarımızın (veya kiracıların) kanunda, kooperatif ana sözleşmesinde, yönetim planında vs, yazılı yükümlülüklerini yerine getirmemesi, bunun çiğnemesi, ortak alanları işgal etmesi, diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmesi, haklarını çiğnemesi durumunda, yapılan oylama ile oybirliğiyle yönetim kuruluna en geniş şekilde yetki verilmiştir. Bu işyerleri için alınacak tedbirler görüşülmüş, ayrıca ortak alanı işgal edenlere işgal ettikleri her bir metre kare (m2) için günlük işgaliye bedeli olarak m2 de en az 50 TL'dan başlayan miktarda net tahsilat alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Bu konularda ve benzeri konularda yönetim kuruluna en geniş şekilde yetki verilmiştir.

Ali Yermez söz aldı komşular kafasına göre şikayet etmesin biz komşuyuz dedi.

Ali Alkan ben kooperatifimin aydattım borcumu kiracıya devrettim kiracının ödemesinde açık kalmış 160 tl ye faizin faizi işlemiş bu faizin kaldırılmasını istiyorum dedi

Kooperatif başkanı Abdullah İnan söz aldı kooperatif faize faiz işletmemektedir ana para alındı mı faiz durur faize faiz uygulanmıyor dedi ayrıca ben kooperatif başkanımı ben de borcumu herkeze uygulanan prosedür ne ise o şekilde ödüyorum kimseye bir ayrıcalıklar yapılmaz kanun ne ise o uygulanır. Dedi.

Divan başkanı tarafından Avukat yücel parlak sözverildi .Yücelbey konuşmasını şu şekilde yaptı; biz uyarı yaparız ortak işgal alanlarını kaldırmayanları osb ye bildirir ve ruhsat iptaline kadar gidebiliriz bildirilmedi denmesin.

**14- Kiracılar ile ilgili konuların müzakeresi ve bu konuda yönetim kuruluna yetki verilmesi konusunun görüşülerek karara bağlanması, maddesine geçildi.**

Kiracılar ile ilgili konuların müzakeresi yapıldı. Kirasını geciktirenlere aylık %2 vade farkı uygulaması yapılarak takip eden ay faturalarına yansıtılmasına oy birliği ile karar verildi. Gerek sosyal merkez gerekse açık alan kiralarının günün koşullarına göre yükseltilmesi hususunda yönetim kuruluna oy birliği ile yetki verilmiştir. Kooperatifin vergi mükellefi sıfatı ile stopaj kesintisi yaparak düzenlediği faturalarda vergi dairesine geç açılış yada bildirimde bulunmamış vergi sorumlusu kiracılardan kaybın önlenmesi hususunda tahsilat yapılması ve bu konuda yönetim kuruluna yetki oy birliği ile verilmiştir.

#### 15- 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 varmı 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 5(BEŞ) sayfa ve 7 (YEDİ) nüsha olarak tanzim edildi. (24/04/2022-İSTANBUL)

DİVAN BAŞKANI  
Ziya Gülas



KATİP ÜYE  
Tanrikt DUMAN



OY SAYIM MEMURU  
Sait KOÇ



OY SAYIM MEMURU  
Abdullah DOYUM



BAKANLIK TEMSİLCİLERİ  
Abdullah AKYÜZ – Mehmet UYGUN

