

GENEL KURUL TUTANAĞI

S.S.İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ'nin 2025 yılı olağan genel kurul toplantısı yapılmak üzere 10.05.2026 tarihinde saat:11'00'da İKİTELLİ ORG.SAN.BÖLGESİ İSTEKS SOSYAL TESİS BİNASI KAT: 1 No : 26 Başakşehir / İSTANBUL adresinde Çevre ve İklim Değişikliği Bakanlığı temsilcisi Ebru IŞIK GÖKÇEK ve Ali Ekber KIR 'ın gözetiminde toplandı.

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 339 (Üçyüzotuzdokuz) adet ortağa 08/04/2026 tarihinde BAŞAKŞEHİR Posta şubesinde 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 339 (üçyüzotuzdokuz) ortaktan, 63.(Atmışüç) ortağın asaleten,26.(yirmialtı.) ortağın vekaleten katılımı ile toplam 89.(seksendokuz) 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 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 RUHİ GÜLCÜ Katip Üyeliğe Tanrı Kurt DUMAN, Oy Sayım Memurluğuna Hüseyin Dişkaya ve Ahmet Yahya Sepet 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 Bütükleri ve Kooperatife Emegi Geçenler Adına Saygı Duruşu Yapıldı.

4- **A) 2025 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması, 2025 yılına ait ayrıntılı bilanço ve gelir-gider tablosunun okunması, 2025 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. Fikri Türkmen söz aldı Bilançodaki Ticari Alacakların açıklanmasını istedi Yönetimden Türkay Ertürk gerekli izzahatı yaptı. Oylamaya geçildi Yapılan oylama sonucunda, Bilanço ve Gelir Cetveli (kar/zarar) hesapları oybirliğiyle tasdik edildi. Sonrasında Denetim Kurulu Raporu TUNCER USLU tarafından okundu ve müzakere edildi. Denetim kurulu raporu Oybirliği ile tasdik edildi. Dış denetçi raporu okundu. Yapılan oylama ile oybirliği ile Dış denetim raporu ibra edildi,.

B) 2025 Yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim ve Denetim Kurulu raporları ile üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri,

Yönetim kurulu oy birliği ile ibra edildi . Denetim kurulu üyeleri ayrı ayrı oylanarak oy birliği ile ibra edildi. Yönetim ve Denetim Kurulu kendi ibralarında oy kullanmadı.

5- **A) 2026 yılı Çalışma Programı ile tahmini bütçesinin okunması, müzakeresi ve kabulü, Yönetim ve Denetim Kurulu Huzur hakkı ücretlerinin belirlenmesi, maddesine geçildi.**

2026 Yılı Tahmini Bütçesi ve ekleri okundu ve müzakereye açıldı. Zuhul Özçolak söz istedi adatalara ve yönetim kurulu huzur haklarına yüzde kaç zam yapıldı diye sordu . Yönetim Kurulu Başkanı Abdullah İnan yanıtladı 2026 yılı bütçesi devletin resmi kira artış oranıyla arttırıldı dedi. . Başka söz alan olmadı .Divan başkanı oylamaya geçti oybirliği ile kabul edildi.

1- Yönetim Kurulu Fasıllar arası aktarma yapmaya oy birliği ile yetki verilmiştir.

2- Huzur Hakları :

Başkan Net-	: 83.000,00	x 12 ay =	996.000,00 TL
İkinci Başkan Net-	: 72.000,00	x 12 ay =	864.000,00 TL
Murahasas Üye Net	: 72.000,00	x 12 ay =	864.000,00 TL
Üye Net-	: 32.000,00	x 12 ay =	384.000,00 TL
Üye Net-	: 32.000,00	x 12 ay =	384.000,00 TL
Yönetim kurulu Huzur Hakları Toplamı	:	3.492.000,00 TL.	

Denetim Net- : 14.300,00 x 12 ay = 171,600,00 TL

Denetim Net- : 14.300,00... x 12 ay = 171,600 00TL

Denetim Kurulu Huzur Hakları Toplamı : 343.000,00 TL.
GENEL TOPLAM : 3.835.200,00 TL.

- 3- Emanet komisyonu geçmiş yıllarda olduğu gibi yönetim kurulu içerisinde seçilecek ancak ayrıca emanet komisyonu ücreti alınmaksızın çalışacaktır.
4- Genel Gider Ödemeleri:

2026 GENEL GİDER ÖDEMELERİ

50 m2 Taban	=	950,00 x 12 = 11.400,00 TL x 121 = 1.379.400,00 TL.
75 m2 Taban	=	1.425,00 x 12 = 17.100,00 TL x 42 = 718.200,00 TL.
100 m2 Taban	=	1.900,00 x 12 = 22.800,00 TL x 150 = 3.420.000,00 TL
150 m2 Taban	=	2.850,00 x 12 = 34.200,00 TL x 14 = 478.800,00 TL
200 m2 Taban	=	3.800,00 x 12 = 45.600,00 TL x 42 = 1.915.300,00 TL
300 m2 Taban	=	5.700,00 x 12 = 68.400,00 TL x 9 = 615.600,00 TL
400 m2 Taban	=	7.600,00 x 12 = 91.200,00 TL x 6 = 547.200,00 TL
500 m2 Taban	=	9.500,00 x 12 = 114.000,00 TL x 4 = 456.000,00 TL

TOPLAM : 9.530.400,00 TL.
Sosyal Merkez Genel Gider Ödemesi : 1.227.555,00 TL.
TOPLAM : 10.757.955,00 TL.

- 5- 01.01.2026 tarihinden itibaren süresinde ödenmeyen aidatlara Aylık % 4 vade farkı uygulanacaktır.
6-Bu ödeme esasları 01.01.2026 tarihinden itibaren 31.12.2026 tarihine kadar geçerlidir.
7-İhtiyaç halinde 01.01.2027 tarihinden itibaren Genel Gider Aidatları artırılabilir. 01.01.2027 tarihinden itibaren Genel Gider Aidatları 50 m2 bazında 2.000. TL. olarak alınacaktır

B) Yönetim Kuruluna fasıllar arası aktarma yetkisinin verilmesi. maddesine geçildi.

Yapılan oylama ile oybirliği ile bütçe fasılları arasında aktarma yapılmasına karar verildi.

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

Ödemelerinin 31.06.2026 tarihine kadar ödenmesi halinde ortalama vade farkı uygulanmaması ve genel vade farkı oranını aylık % 4 (yıllık % 48) olarak uygulanmaya devam edilmesi kararı oy birliği ile kabul edildi.

Buna göre ; 01.01.2026 tarihinden itibaren 31.12.2026 tarihine kadar üyelerden 50 metrekare taban alan baz olmak üzere aidat olarak kdv hariç 950-TL alınması ve ihtiyaç halinde 01.01.2027 tarihinden itibaren genel gider aidatlarının %100 e kadar artırılması kararı oy birliği ile kabul edildi.

2026 yılı tahmini bütçesinin okunması müzakeresi ve kabulü oylamaya sunuldu oy birliği ile kabul edildi.

6- 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 davasının Küçükçekmece Asliye Hukuk mahkemelerinde devam ettiği, kalan alanla ilgili davaların ne zaman açılacağını bilmedikleri konusu açıklandı

2026 yılında TOKİ ye K.Çekmece 8. Asliye hukuk Mah. 2026/109 E sayılı dosyasında 459 m2 alan için dava açılmış, bilirkişi raporlarında gördüğümüz hali ile davacı tarafından 150.000.- TL/m2 fiyat istenmektedir. Henüz dava devam etmekte olup 15/06/2026 tarihinde ön incelemesi yapılacaktır.

7- Dış Denetçinin seçilmesi ve verilecek ücret hakkında karar alınması maddesine geçildi.

Dış Denetçinin seçilmesi, süresinin belirlenmesi hususlarının görüşülüp karara bağlanması, *Dış denetçi seçimi ve ücretin onayı, yönetim kurulu tarafından yapılamaz. Mutlaka genel kurul kararına ihtiyaç vardır.* 2025 yılında seçilen SMMM Erkan Karakoç'un görev süresinin 01.01.2026 -31.12.2026 tarihlerini kapsayacak şekilde bir yıl daha uzatılmasına, ve Ücretinin aylık yürürlükte olan net asgari ücretin 1/3 ü olarak ödenmesine oy birliği ile karar verildi. Yedek dış denetçi olarak SMM Şaban Murat Aslanpay oy birliği ile seçilmiştir.

8- A) Kooperatif tüzel kişiliği tarafından İstanbul-Başakşehir İkitelli Organize Sanayi Bölgesi- İsteks Sanayi sitesinde kooperatifin amacına uygun yaptırılmış, Kooperatif aktifine kayıtlı, ortaklara tahsis edilen tüm işyerlerinin ferdileşme ile ortaklara Tapu ile devredilmesine, Tapu devri ile gereken şerhler veya kamu hukukundan doğan kısıtlamalar bulunan bu taşınmazlar üzerinde şerh, haciz, ipotek vb kaldırılması, sonrasında tapu devrinin ortaklara yapılması konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesi.. maddesine geçildi

Kooperatif tüzel kişiliği tarafından İstanbul-Başakşehir İkitelli Organize Sanayi Bölgesi- İsteks Sanayi sitesinde kooperatifin amacına uygun aşağıdaki ada /parseller üzerinde yapılan Kooperatif aktifine kayıtlı, ortaklara tahsis edilen tüm işyerlerinin ferdileşme ile ortaklara Tapu ile devredilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

MAHALLE	ADA VE PARSEL	BLOK YÜZÖLÇÜMÜ	50 M2 HİSSE ORANI	TABAN 50 M2 ARSA PAYI ÖLÇÜSÜ	BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	518 Ada 1 Parsel	1799,06	50/1100	81,78	A-1 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	519 Ada 1 Parsel	1852,04	50/1800	51,45	A-2 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	520 Ada 1 Parsel	1915,19	50/1800	53,2	A-3 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	521 Ada 1 Parsel	2095,08	50/1700	61,62	A-4 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	517 Ada 1 Parsel	1507,1	50/1100	68,51	B-1 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	516 Ada 1 Parsel	1287,59	50/1100	58,53	B-2 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	515 Ada 1 Parsel	1602,89	50/1500	53,43	B-3 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	514 Ada 1 Parsel	1728,41	50/1600	54,02	B-4 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	513 Ada 1 Parsel	1774,06	50/1600	55,44	B-5 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	512 Ada 1 Parsel	1813,69	50/1700	53,35	B-6 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	511 Ada 1 Parsel	1042,67	50/1000	52,14	B-7 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	510 Ada 1 Parsel	1205,69	50/500	120,57	B-8 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	499 Ada 1 Parsel	1225,06	50/900	68,06	C-1 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	500 Ada 1 Parsel	1375,15	50/1200	57,3	C-2 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	501 Ada 1 Parsel	1455,68	50/1300	55,99	C-3 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	502 Ada 1 Parsel	1486,43	50/1400	53,09	C-4 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	503 Ada 1 Parsel	1615,26	50/1500	53,85	C-5 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	504 Ada 1 Parsel	1953,31	50/1400	69,77	C-6 BLOK
İKİTELLİ -2 MAH.	509 Ada 1 Parsel	3923,09	50/3600	54,49	D-1 BLOK
İKİTELLİ -1 MAH.	508 Ada 1 Parsel	3584,47	50/3600	49,79	D-2 BLOK
İKİTELLİ -1 MAH.	507 Ada 1 Parsel	4095,25	50/3600	56,68	D-3 BLOK
İKİTELLİ -1 MAH.	505 Ada 1 Parsel	3667,88	50/3400	53,94	E-1 BLOK
İKİTELLİ -1 MAH.	506 Ada 1 Parsel	3765,83	50/3400	55,38	E-2 BLOK

TOPLAM 47770,88

Kooperatifi temsilen Yönetim Kurulu Bloklarda yer alan her bir bağımsız bölüm için oluşturulan ferdileşme dosyalarında mevcut bulunan nüfus kayıtlarına istinaden hazırlanan listede bulunan kooperatif üyelerimiz adlarına tahsis ve tescil işlemin yapılmasını gösterilen değer 492 sayılı Harçlar Kanununa göre yukarıda gösterilen değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirilerek uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi halde aradaki farkın V.U.K. na göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde gerekli özeni gösterecektir. 522 /1 parsel 5726,26 m2 alan üzerinde Sosyal Merkez Binasında yer alan ortak işyerlerini ferdileşme yapılan işyerleri ekinde müşterek medhal olarak ortaklara devredilecektir.

Ferdileşme için tüm ortaklardan işyeri m2 büyüklüğü dikkate alınarak Tapu harcı, Tapu döner sermaye harcı, OSB den uygunluk yazı harcı, Sigorta, Emlak vergisi, Katı atık toplama ücreti, KDV, Taşınmaz ve kültür varlıklarının koruma vb için masraf alınmasına, Alınacak masrafın 50 m2 tabanlı 150 m2 işyeri için toplam 120.000.- TL olarak 6-7-8-9/2026 ayları içinde eşit taksitler halinde alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Buna göre aşağıda yer alan listedeki şekilde tüm ortaklarda işyerlerinin m2 büyüklüğü dikkate alınarak tüm tapu masraflarının 6-7-8-9/2026 ayları içinde dört eşit taksitler halinde alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

M2 büyüklüğü Toplam Tapu Masrafı

50 m2	taban 150 m2	=	120.000.-
75 m2	taban 225 m2	=	225.000.-
100 m2	taban 300m2	=	300.000.-
150 m2	taban 450 m2	=	450.000.-
200 m2	taban 600 m2	=	600.000.-
300 m2	taban 900 m2	=	900.000.-
400 m2	taban 1200 m2	=	1.200.000.-
500 m2	taban 1500 m2	=	1.500.000.-

Tapu devri ile gereken şerhler veya kamu hukukundan doğan kısıtlamalar bulunan bu taşınmazlar üzerinde şerh, haciz, ipotek vb kaldırılması, sonrasında ferdileşme ile tapu devrinin ortaklara yapılması konusunda yönetim kuruluna en geniş şekli ile yetki oybirliği ile verilmiştir.

B) 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 kabiliyettir. 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 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 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 kaldırılması için protokol yapılmıştır.. 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. 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 4 adet dükkan teminat olarak verilmiştir..

Kooperatifin ortaklarına tahsis yaptığı işyerlerinin tapusunu dağıtmak için yönetim kuruluna yetki oybirliği ile verilmiştir. Ferdileşme yetkisi oybirliği ile en geniş şekilde 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 mevzuna 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 yaptırma hususunda yetki oy birliği ile verilmiştir.

C) Kooperatifimiz mülkiyetindeki Atölye bloklarına ait, Yükseklik Yençok 12 metre olarak planların düzenlenmesi, 522 ada 1 parsel sayılı yerdeki sosyal tesisin h; bina yüksekliğinin 15,50 olarak düzenlenmesi, blok boyutlarının fiili duruma uygun planlara işlenmesi vb içeren plan tadilat talebimiz hakkında genel kurula bilgi verilmesi, Maddesine geçildi.

İkitelli osb de imar değişikliği ile bina yüksekliği 12 metreye, emsal 1,5 yükseltilmiştir. Sosyal Merkez Bina yüksekliği 15 metre olarak yükseltilmiştir. İmar planı içinde olmadığı halde işyeri üretilmiş, inşaat ruhsatı ve iskanlarında alınmıştır. Bu nevi işyeri binalarının tapu değerlerinin imar tadilatı yapılarak düzeltilmesine, Site imar planlarının değiştirilmesi ile ilgili mimar NİHAT ÇİCEK ile anlaşarak osb nezdinde sanayi bakanlığına başvuruda bulunulmuştur.

- 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.

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 yaptırma yetkisi oy birliği ile yönetim kuruluna verildi.

- 10- **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 şekliyle oy birliği ile yetki verilmiştir.

- 11- **Kooperatife ait gayrimenkullerin kiraya verilmesi prensiplerinin belirlenmesi ve bu hususta işlem yapmak üzere yönetim kuruluna yetki verilmesi. Maddesine geçildi.**

İşyeri kiralarken hızlıca uygun kiracı bulmak ve tüm işlemleri tamamlamak her zaman mümkün olmayabilir. İşyeri kiraya verirken dikkat edilmesi gereken 4 ana konu vardır: Gayrimenkul danışmanı, kira bedeli, kira sözleşmesi ve kiracınız. İşyerlerini tanıtımını yaparken ne kadar profesyonel olursanız o kadar fazla potansiyel kiracıyı kendinize çekersiniz. Bu noktada milyonlarca potansiyel kiracıya ulaşabileceğiniz g.menkul sitelerinden yararlanılabilir.

İşyerini kiralamak için gayrimenkul danışmanlarından profesyonel yardım da alabilirsiniz. Gayrimenkul danışmanları ile çalışmak, kiracılar ve işyeri sahipleri için işlemleri hızlandırma yollarından biridir. Çünkü gayrimenkul danışmanları, potansiyel kiracılarla iletişim kurmaktan işyerini göstermeye kadar birçok noktada destek sunarlar.

İşyerini kiraya verirken dikkat edilecekler arasında kira bedelinin belirlenmesi önemli bir noktadır. Kira ve depozito miktarını gerçekçi belirlemezseniz uygun kiracıyı bulamayabilir ve evinizin boş kalmasına yol açabilirsiniz.

İşyerinin kira bedelini gerçekçi bir şekilde belirlemek için çevredeki kiralık işyeri fiyatlarını araştırabilirsiniz. Ayrıca işyerinin değerini belirlemek için ekspertiz raporu da çıkarabilirsiniz. Kira Artış oranının yasal artış oranından az olmamasına oy birliğiyle oy birliği ile karar verildi.

Kiracı ile aranızda olan anlaşmazlıkların çözümünde kira kontratındaki maddelere başvurulur. Bu nedenle kira kontratı hazırlanırken her ayrıntıya yer verilmelidir. Kira kontratı hazırlarken Borçlar Kanunu gereğince belirli yasalara tabi ve bazı haklara sahip olduğunuzu unutmayın.

İşyerinizi kiraya verecekseniz kiracınızı tanımanız faydalıdır. Bu noktada onun hayatına müdahil olmak ile yakın tanımak arasında çok ince bir çizgi vardır ve işyeri sahibi olarak bu konuya dikkat etmeniz gerekmektedir.

Öncelikle kiracınızın aylık belgelenebilir gelirini öğrenmeyi düşünebilirsiniz. Her ay kira ödemesi almanız gerekmektedir ve kiracının kirayı geciktirme durumunda sizin herhangi bir ceza uygulamanız söz konusu olamaz. Hakkınızı yasal yollardan arayıp tahliye davası açabilirsiniz, ama bu da uzun bir süreç anlamına gelmektedir.

İşyerinde kaç kişi yaşayacağı konusunda belirsizlikler olmamalıdır. Bu noktada kiracının tek ve ortaklı olup olmadığı öğrenmek önemli bir detaydır. İşyeri sahibi olarak, sitedeki diğer sakinlere karşı sorumlulukları bulunmaktadır.

İşyerini kiraya verirken dikkat edilecek bir diğer nokta da aboneliklerin kiracının adına olmasını talep etmektir. Bu sayede faturaların ödenmemesi gibi durumlara karşı önleminizi almış olursunuz.

Gerek görüldüğü durumlarda işyeri sahipleri için kira sigortası, kiracının kira ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi veya işyerini hasara uğratması durumunda koruma sağlayan bir sigorta türüdür. Bu sigorta, işyeri sahibinin işyerinde meydana gelen hasar veya zararlar nedeniyle kayıplarını karşılamasına yardımcı olur. Kiracının kira ödemelerinde aksama yaşanması durumunda, kira sigortası, işyeri sahibinin kira gelirlerinin korunmasına yardımcı olur ve maddi kayıpları en aza indirir. Bu hususlarda yetki en geniş manada yönetim kuruluna oy birliği ile verildi.

12- Kooperatif ortaklarımızın (veya kiracıların) kanunda, kooperatif anasözleşmesinde, 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 300 TL'dan başlayan miktarda net tahsilat alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Bu konularda ve benzeri konularda yönetim kuruluna en geniş şekilde yetki verilmiştir. Site içi ortak alanlara reklam panoları konulması konusunda oy birliği ile yönetim kuruluna en geniş şekilde yetki verilmiştir.

13-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 %4 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.

14-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 var mı diye soruldu ancak hiçbir ortak talepte bulunmadığından, Divan Heyeti ve Yönetim Kurulunun teşekkür konuşmalarının ardından iyi dileklerle toplantıya saat 13,55 de son verilmiştir.

Bu genel kurul tutanağı tarafımızdan toplantı yerinde bilgisayar ortamında düzenlendi, okunarak imzalandı. İş bu tutanak toplantı mahallinde yazıldı 6 (ALTI) sayfa ve 7 (Yedi) nüsha olarak tanzim edildi. (10/05/2026-İSTANBUL)

DİVAN BAŞKANI
RUHİ GÜLCÜ



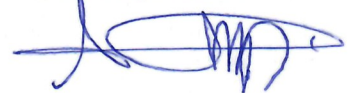
KATİP ÜYE
Tanrıkut DUMAN



OY SAYIM MEMURU
Hüseyin DİŞKAYA



OY SAYIM MEMURU
Ahmet Yahya SEPET



BAKANLIK TEMSİLCİLERİ
Ebru IŞIK GÖKÇEK Ali Ekber KIR