

**S.S. BOTOSAN BALÇIK TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİNİN
2.OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI**

S.S. BOTOSAN BALÇIK TOPLU İŞYERİ Yapı Kooperatifinin 2021 hesap yılı 2. olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmak üzere 04.12.2021 tarihinde saat 10:30'da Güzeller Mah. Bahar Cad. No:1 Osman Hamdi Bey Kültür Merkezi Gebze / KOCAELİ adresinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı temsilcileri Mesut KILIÇ ve Kamil KAVAK'ın gözetiminde toplanıldı ve toplantının saat 10:30 'da başlatılmasına çağrıyı yapan organca karar verildi.

Genel Kurul toplantısına başlamadan önce yapılan incelemelerde;

a) Genel Kurul toplantısı ile ilgili duyurunun toplantı yer ve gündemi içeren çağrı mektuplarının; 03/11/2021 tarihinde 331 (üç yüz otuz bir) ortağa İçmeler PTT idaresinden taahhütlü olarak gönderildiği,

b) Yönetim Kurulunca, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun 26 maddesindeki niteliklere ve Ortaklar Kayıt Defterindeki kayıtlara uygunluğu onaylanarak hazırlanan ve ortakların imzasına sunulan Ortaklar Listesinde kayıtlı 331 (üç yüz otuz bir) ortaktan, 140 (yüzkırk) ortağın asaleten ve 20 (yirmi) ortağın vekaleten katılımı ile toplam 160 (yüzaltmış) ortağın toplantıda hazır bulunduğu, toplantının açılması için gerekli çoğunluğun mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Toplantıya katılan Bakanlık Temsilcilerince genel kurula hitaben bilgi verildi.

GÜNDEM MADDELERİ

MADDE 1 : Genel Kurulun Açılış ve yoklaması yapıldı. Cumhuriyetimizin kurucusu Mustafa Kemal ATATÜRK ve aziz şehitlerimiz için 1 dakikalık saygı duruşunda bulunularak istiklal marşı okundu.

MADDE 2 : Divan heyeti seçimine gidildi. Divan Başkanlığına Barış Yerlikaya, oy saymanlığına Mustafa Gerengi katip üyeliğe Rıfat Can oy birliği ile seçildiler. Başka aday olmadığından Divan Kuruluna toplantı tutanaklarını imzalama yetkisi oy birliği ile verildi. Divan başkanı gündemi okudu gündeme ilave madde olup olmadığı soruldu, ilave madde isteyen olmadığı görülerek gündeme okunduğu gibi devam edildi.

MADDE 3 : Mimari projedeki vaziyet planı ve bodrumlu, bodrumsuz dükkan sayısının ve parsellerin belirlenmesi müzakereye açıldı. Yönetim kurulu başkanı Osman Admış tarafından gerekli teknik bilgilendirmeler yapıldı, vaziyet planı ve vaziyet planında gösterilen bodrumlu ve bodrumsuz dükkan sayısı, parsellerin belirlenmesi ile ilgili üyelerin sorularına yönetim kurulu başkanı cevap verdi. Konu aşağıdaki şekilde belirlenerek oylamaya geçildi.

Mevcut vaziyet planı oy birliği ile kabul edildi. Toplam bağımsız bölüm sayısı 330 adet olup 1 adet yönetim ofisi ve **329 adet** bodrumlu ve bodrumsuz dükkandan, 332 ada 2 parselde 26 adet, 331 ada 2 parselde 30 adet, 324 ada 12 parselde 27 adet, 324 ada 13 parselde 9 adet olmak üzere **92 adet bodrumsuz dükkan** ile **321 ada 8 parselde 1 adet**, 326 ada 9 parselde 26 adet, 327 ada 3 parselde 27 adet (1 adet dükkan yönetim ofisi), 328 ada 3 parselde 26 adet, 329 ada 3 parselde 26 adet, 330 ada 3 parselde 34 adet, 326 ada 13 parselde 39 adet, 326 ada 10 parselde 16 adet, 326 ada 18 parselde 43 adet olmak üzere **238 adet bodrumlu dükkan** olarak sayının belirlenmesi oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 4 : Birden fazla pay sahibi ortakların avan projede gösterildiği şekilde blok halde kuraya katılması görüşmeye açıldı, Yönetim Kurulu başkanı Osman ADMİŞ genel kurula bilgi verdi. Gündem maddesi ile ilgili genel kurulda ortaklardan gelen sorulara yönetim kurulu başkanı cevap verdi.

Müzakereye son verildi ve oylamaya geçildi. 332 ada 2 parseldeki bodrumsuz 14 paya isabet eden bir dükkan ile aynı parseldeki 8 paya isabet eden bir dükkan, 324 ada 12 parseldeki bodrumsuz 12 paya isabet eden bir dükkan ve **bodrumlu 321 ada 8 parseldeki 20 paya isabet eden bir dükkanın, bodrumlu 326 ada 18 parseldeki 13 paya isabet eden bir dükkanın, , bodrumlu 326 ada 18 parseldeki 9 paya isabet eden bir dükkanın, bodrumlu 326 ada 18 parseldeki 5 paya isabet eden bir dükkanın**, 330 ada 3 parselde 7 paya isabet eden bodrumlu bir dükkanın blok halde avan projede belirtilen parsellerin kuraya katılmaksızın tahsis edilmesine, 195 adet birer payın kendi içlerinde birer bağımsız bölüm olarak, 93 adet ikişer payın kendi

içlerinde birer bağımsız bölüm olarak, 18 adet üçer payın kendi içlerinde birer bağımsız bölüm olarak, 6 adet dörder payın kendi içlerinde birer bağımsız bölüm olarak, 10 adet altışar payın kendi içlerinde birer bağımsız bölüm olarak gruplandırılmış dükkanların ayrı ayrı kuraya katılması oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 5 : Şerefiye payları hakkında AGD Anadolu Gayrimenkul Değerlendirme ve Danışmanlık A.Ş. ile SEAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından ayrı ayrı hazırlanan raporlar ile aşağıda gösterilen müşterek şerefiye pay cetveli Genel Kurulda okundu. Yönetim kurulu başkanı Osman Admış bilgilendirme yaptıktan sonra görüşmeye açıldı.

Gündem maddesi ile ilgili genel kurulda ortaklardan sorulan sorulara yönetim kurulu cevap verdi.

Müzakereye son verildi ve oylamaya geçildi. Gayrimenkul Değerleme Şirketleri tarafından hazırlanan şerefiye payları değerlendirme raporları dikkate alınarak oluşturulan müşterek şerefiye pay cetveli;

324 ADA 13 PARSEL (18 PAY ve 9 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (2.460,29 m ²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
C3	2	-220.775,70
C2	2	-212.512,07
C1	2	-212.512,07
B3	2	-212.512,07
B2	2	-212.512,07
B1	2	-212.512,07
A3	2	-212.512,07
A2	2	-212.512,07
A1	2	-253.830,25

321 ADA 8 PARSEL (20 PAY ve 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (2.580,36 m ²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
A1	20	-1.225.470,28

324 ADA 12 PARSEL (60 PAY ve 27 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (6.925,10 m ²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
K2	2	-129.648,98
K1	2	-104.858,07
J4	1	-91.950,50
J3	1	-91.950,50
J2	1	-91.950,50
J1	1	-91.950,50
I4	1	-91.950,50
I3	1	-91.950,50
I2	1	-91.950,50
I1	1	-91.950,50
H4	1	-91.950,50

329 ADA 3 PARSEL (53 PAY ve 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (5.794.26 m ²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
J3	2	29.909,18
J2	2	67.095,54
J1	2	79.491,00
I3	2	91.886,45
I2	2	91.886,45
I1	2	104.281,90
H3	2	104.281,90
H2	2	108.413,72
H1	2	96.018,27
G3	2	96.018,27
G2	2	83.622,81
G1	2	71.227,36
F1	3	18.276,14
E1	2	986,45
D3	2	71.227,36
D2	2	83.622,81
D1	2	96.018,27
C3	2	96.018,27
C2	2	108.413,72
C1	2	104.281,90
B3	2	104.281,90
B2	2	91.886,45
B1	2	91.886,45
A3	2	79.491,00
A2	2	67.095,54
A1	2	29.909,18

H3	1	-91.950,50
H2	1	-91.950,50
H1	1	-91.950,50
G2	2	-88.330,80
G1	2	-80.067,16
F2	2	-170.967,16
F1	2	-63.539,89
E2	2	-63.539,89
E1	2	-63.539,89
D2	2	2.569,20
D1	2	-5.694,43
C2	4	-10.850,48
C1	4	1.544,98
B2	4	1.544,98
B1	4	13.940,43
A1	12	-27.342,83

331 ADA 2 PARSEL (50 PAY ve 30 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (5.365.08 m²)

RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN

Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
A1	2	7.296,05
A2	1	32.301,56
L2	1	32.301,56
L1	2	40.350,59
K3	1	44.697,01
K2	1	44.697,01
K1	1	44.697,01
J4	1	57.092,47
J3	1	57.092,47
J2	1	57.092,47
J1	1	69.487,92
I4	1	77.751,56
I3	1	77.751,56
I2	1	65.356,10
I1	1	65.356,10
H4	1	65.356,10
H3	1	44.697,01
H2	1	44.697,01
H1	1	44.697,01
G3	1	-91.652,99
G2	1	11.642,47

328 ADA 3 PARSEL (52 PAY ve 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (5.692,23 m ²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
J3	2	28.899,01
J2	2	66.085,37
J1	2	78.480,83
I3	2	90.876,28
I2	2	90.876,28
I1	2	103.271,74
H3	2	103.271,74
H2	2	107.403,55
H1	2	95.008,10
G3	2	95.008,10
G2	2	82.612,65
G1	2	70.217,19
F1	2	-8.287,35
E1	2	8.239,92
D3	2	70.217,19
D2	2	82.612,65
D1	2	95.008,10
C3	2	95.008,10
C2	2	107.403,55
C1	2	103.271,74
B3	2	103.271,74
B2	2	90.876,28
B1	2	90.876,28
A3	2	78.480,83
A2	2	66.085,37
A1	2	28.899,01

327 ADA 3 PARSEL (45 PAY ve 27 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (5.069,60 m ²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
J4	1	-11.771,59
J3	1	25.414,77
J2	1	25.414,77
J1	1	29.546,59
I4	1	41.942,04
I3	1	41.942,04
I2	1	54.337,50

G1	1	11.642,47
F2	1	11.642,47
F1	2	-13.363,04
E1	6	146.919,47
D2	3	106.245,08
D1	3	106.245,08
C2	3	131.035,99
C1	4	134.953,21
B1	4	134.953,21

332 ADA 2 PARSEL (62 PAY ve 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (6.452.31 m²)	RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
--	---

Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
---------------------	-------------------	--

A1	2	47.094,32
A2	1	52.200,70
A3	1	52.200,70
K3	1	52.200,70
K2	1	52.200,70
K1	1	-46.962,94
J2	2	117.335,23
J1	2	117.335,23
I3	2	133.862,51

I2	2	133.862,51
----	---	------------

I1	2	146.257,96
H2	2	146.257,96
H1	2	129.730,69
G3	2	129.730,69
G2	2	117.335,23
G1	2	117.335,23
F3	1	-59.358,40
F2	1	39.805,24
F1	1	39.805,24
E4	1	39.805,24
E3	1	39.805,24
E2	1	39.805,24
E1	1	-59.358,40
D1	14	535.349,69
C1	8	322.210,65
B1	6	245.655,21

326 ADA 13 PARSEL (44 PAY ve 39 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (5.974.93 m²)	RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
---	---

I1	1	54.337,50
H4	1	66.732,95
H3	1	66.732,95
H2	1	66.732,95
H1	1	66.732,95
G4	1	66.732,95
G3	1	41.942,04
G2	1	41.942,04
G1	1	29.546,59
F2	1	29.546,59
F1	2	-43.663,89
E1	2	-2.345,70
D2	3	48.398,36
D1	3	60.793,82
C2	3	85.584,73
C1	3	85.584,73
B2	3	73.189,27
B1	3	56.662,00
A2	3	44.266,55
A1	3	7.080,18

326 ADA 9 PARSEL (26 PAY ve 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (3.865,78 m²)	RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
--	---

Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
---------------------	-------------------	--

H3	1	-170.388,17
H2	1	-133.201,80
H1	1	-129.069,98
G3	1	-116.674,53
G2	1	-116.674,53
G1	1	-104.279,07
F3	1	-87.751,80
F2	1	-100.147,26
F1	1	-112.542,71
E4	1	-112.542,71
E3	1	-124.938,17
E2	1	-124.938,17
E1	1	-162.124,53
D4	1	-253.024,53
D3	1	-228.233,62
D2	1	-228.233,62

D1	1	-228.233,62
----	---	-------------

Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
L2	2	-243.298,25
L1	2	-218.507,34
K2	2	-226.770,98
K1	2	-226.770,98
J3	2	-243.298,25
J2	1	-157.038,77
J1	1	-157.038,77
I4	1	-157.038,77
I3	1	-165.302,41
I2	1	-165.302,41
I1	1	-181.829,68
H3	1	-190.093,32
H2	1	-214.884,23
H1	1	-256.202,41
G2	1	-190.093,32
G1	1	-181.829,68
F2	1	-95.061,50
F1	1	-95.061,50
E3	1	-53.743,32
E2	1	-41.347,86
E1	1	-41.347,86
D4	1	-41.347,86
D3	1	-28.952,41
D2	1	-28.952,41
D1	1	-33.084,23
C4	1	-33.084,23
C3	1	-20.688,77
C2	1	-20.688,77
C1	1	-20.688,77
B4	1	-33.084,23
B3	1	-33.084,23
B2	1	-33.084,23
B1	1	-33.084,23
A6	1	-45.479,68
A5	1	-45.479,68
A4	1	-45.479,68
A3	1	-74.402,41
A2	1	-74.402,41

Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
C3	1	-228.233,62
C2	1	-228.233,62
C1	1	-228.233,62
B3	1	-228.233,62
B2	1	-228.233,62
B1	1	-228.233,62
A3	1	-228.233,62
A2	1	-228.233,62
A1	1	-253.024,53
326 ADA 10 PARSEL (17 PAY ve 16 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (2.228.07 m²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER- MUTABİK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
F3	1	-73.898,36
F2	1	-49.107,45
F1	1	-36.712,00
E4	1	-24.316,54
E3	1	-24.316,54
E2	1	-36.712,00
E1	1	-49.107,45
D1	1	-106.952,91
C1	2	-184.444,70
B4	1	-73.898,36
B3	1	-73.898,36
B2	1	-73.898,36
B1	1	-73.898,36
A3	1	-73.898,36
A2	1	-73.898,36
A1	1	-98.689,27
326 ADA 18 (eski 11+12) PARSEL (104 PAY ve 43 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (10.782,89 m²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER- MUTABİK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
P1	9	325.539,82
O1	13	500.763,47
N2	6	237.506,17
N1	6	249.901,63
M2	6	237.506,17
M1	6	237.506,17
L2	6	237.506,17
L1	6	249.901,63

A1	1	-119.852,41
330 ADA 3 PARSEL (56 PAY ve 32 BAĞIMSIZ BÖLÜM) (6.085.01 m²)		RAPORA YAZILACAK DEĞER-MUTABIK KALINAN
Bağ. Böl. No	Pay Sayısı	TOPLAM ŞEREFİYE FARKI = ARSA PAYI FARKI + BİNA PAYI FARKI + KRİTERLER BELİRLENEN FARK
L4	1	-1.514,62
L3	1	35.671,74
L2	1	35.671,74
L1	1	56.330,83
K4	1	56.330,83
K3	1	56.330,83
K2	1	68.726,28
K1	1	68.726,28
J4	1	68.726,28
J3	1	81.121,74
J2	1	85.253,56
J1	1	85.253,56
I4	1	72.858,10
I3	1	72.858,10
I2	1	72.858,10
I1	1	60.462,65
H4	1	60.462,65
H3	1	60.462,65
H2	1	48.067,19
H1	1	48.067,19
G3	1	-55.228,26
G2	1	35.671,74
G1	1	35.671,74
F3	1	35.671,74
F2	1	27.408,10
F1	1	-63.491,90
E1	6	138.217,83
D2	3	116.355,63
D1	3	128.751,09
C2	3	128.751,09
C1	3	116.355,63
B2	2	104.936,41
B1	3	103.960,18
A1	7	112.450,69
TOPLAM		-2.843.887,19

K1	6	237.506,17
J1	3	50.308,89
I1	5	-265.374,74
H3	1	34.674,34
H2	1	34.674,34
H1	1	34.674,34
G6	1	34.674,34
G5	1	34.674,34
G4	1	34.674,34
G3	1	34.674,34
G2	1	34.674,34
G1	1	34.674,34
F6	1	34.674,34
F5	1	34.674,34
F4	1	34.674,34
F3	1	34.674,34
F2	1	34.674,34
F1	1	34.674,34
E6	1	34.674,34
E5	1	34.674,34
E4	1	34.674,34
E3	1	34.674,34
E2	1	34.674,34
E1	1	34.674,34
D3	1	34.674,34
D2	1	34.674,34
D1	1	34.674,34
C3	1	34.674,34
C2	1	34.674,34
C1	1	34.674,34
B3	1	34.674,34
B2	1	34.674,34
B1	1	34.674,34
A2	1	26.410,71
A1	1	-26.643,83
TOPLAM		2.843.887,19

GENEL TOPLAM	0,00
---------------------	-------------

Şerefiye farkları inşaat maliyetlerine yansıtılmak üzere oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 6 : Gündemin 3. Maddesinde vaziyet planında karar verilen bağımsız bölüm sayısını artıracak veya azaltacak şekilde ortaklar arası veya 3. Şahıslara hisse devrinin iskan alınana kadar yapılmaması hususu müzakere edildi ve oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 7 : Belediyeden onaylı avan proje veya vaziyet planı esas alınarak noter huzurunda kura çekiminin 26/02/2022 tarihinde yapılmasına, kuranın belirlenen tarihte yapılamaması halinde yeni kura tarihinin belirlenmesi ve kura çekimi için gerekli her türlü çalışmanın yapılması için yönetim kuruluna yetki verilmesi oy birliği ile kabul edildi

MADDE 8 : Dilek ve temennilerde söz alan üyelere yönetim kurulu başkanı cevap verdi.

MADDE 9 : Gündemde görüşülecek madde kalmadığından Divan başkanı alınan kararlara itiraz olup olmadığını sordu itiraz olmadığı görülerek toplantı Divan başkanı tarafından saat 15.30'da kapatıldı.

Bu Genel Kurul Toplantı Tutanağı toplantı yerinde bilgisayar ortamında Divan Başkanı gözetiminde 4(dört) nüsha düzenlenmiş ve tarafımızdan okunarak imza altına alındı.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
Bakanlığı Temsilcileri

Mesut KILIÇ Kamil KAVAK

Divan Başkanı

Barış YERLİKAYA

Kâtip Üye

Rıfat CAN

Oy Sayım Memuru

Mustafa GERENGİ