

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

S.S. BOTOSAN BALÇIK TOPLU İŞYERİ Yapı Kooperatifinin 2023 hesap yılı olağan genel kurul toplantısı yapılmak üzere 30.05.2024 tarihinde saat 09:30'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 Cevdet ÖZBAY gözetiminde toplandı ve toplantının saat 10:00'da başlatılmasına çağrışı 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; 29.04.2024 tarihinde 321 (üç yüz yirmi bir) ortağa İçmeler-Tuzla PTT idaresinden taahhütlü olarak gönderildiği,

b) Yönetim Kurulunca, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun 26 ıncı maddesindeki niteliklere ve Ortaklar Kayıt Defterindeki kayıtlara uygunluğu onaylanarak hazırlanan ve ortakların imzasına sunulan Ortaklar Listesinde kayıtlı 321 (üç yüz yirmi bir) ortaktan, 100 (yüz) ortağın asaleten ve 17 (on yedi) ortağın vekâleten katılımı ile toplam 117 (yüz on yedi) 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 Cuma GECER Kâtip Üyeliğine Mustafa YİĞİT ve Oy Sayım Memurluğuna Alpay TOZKOPARAN aday gösterildi. 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 : Kooperatifin 2023 yılı faaliyetlerinin dış denetimi bağımsız denetçi tarafından yapıldığı ve bağımsız denetim raporunun olumlu olduğu, genel kurulda okunarak bilgilendirme yapılmıştır.

MADDE 4 : 2023 Yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve Denetim kurulu faaliyet raporu okundu. Ayrı ayrı müzakereleri yapıldı, sorulan sorulara Yönetim kurulu cevap verdi. Oylamasına geçildi. Raporlar ayrı ayrı oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 5 : 2023 Yılı Bilanço ve Gelir-Gider tablosu okundu, müzakereleri yapıldı itiraz eden olmadı. Ayrı ayrı oylamasına geçildi. Oy birliği ile kabul edildiler.

MADDE 6 : Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulunun ayrı ayrı ibrasına geçildi. Yönetim kurulu oy birliği ile ibra edildi. Denetim Kurulu oy birliği ile ibra edildi. Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadılar.

Sayfa 1 / 5



MADDE 7 :Kooperatifimiz inşaat süreci hakkında yönetim kurulu başkanı Osman ADMIŞ genel kurul üyelerini bilgilendirdi ayrıca üyeler tarafından sorulan, sorulara Yönetim Kurulu cevap verdi.

MADDE 8 : Mevcut Kooperatif anasözleşmesinin, yeni anasözleşmeye intibakı konusunun görüşülmesine geçildi;

26.10.2021 tarihli ve 31640 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak yürürlüğe giren 7339 sayılı "Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" nun 19 uncu maddesi ile 1163 sayılı Kooperatifler kanununa eklenen ek 9 uncu maddesine göre "Kooperatifler ve üst kuruluşları, anasözleşmelerini en geç üç yıl içinde bu Kanun hükümlerine intibak ettirmek zorundadır." hükümlerine göre yeni anasözleşmeye intibak ettirmek zorunluluğu kapsamında Kooperatifin yeni ana sözleşmeye intibakı için Yönetim Kurulu tarafınca MERSİS'den Anasözleşmenin süre başlıklı 5. Maddesindeki değişiklikle birlikte tanzim edilen yeni anasözleşme Kocaeli Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)'in 29.04.2024 tarih ve 9342885 sayılı oluru ile intibakına izin verildiği, intibak işlemleri ve yeni anasözleşme hakkında genel kurula bilgi verildi. Müzakereye açıldı söz alan olmadı. Yeni anasözleşme izin alındığı şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 9 : Gündem gereği Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu asil ve yedek üye seçimine geçildi.

Yönetim Kurulu Asil :			Yönetim Kurulu Yedek :	
Sıra	Adı Soyadı	TC Kimlik No	Sıra	Adı Soyadı
1	Osman ADMIŞ	28417849272	1	Samet GÜL
2	Ayhan AKBULUT	29444463950	2	Lokman Alpaslan YILMAZ
3	Osman Nuri ÇINAR	68899181460	3	Osman ÖZDEMİR
4	Ali SELMAN	40375559604	4	Buğra ONAY
5	İbrahim GÖKGÖZ	13006957742	5	Erdoğan UZGÖR

Oy birliği ile 3 (üç) yıllığına seçildiler.

Denetim Kurulu asil ve yedek üye seçimi

Denetim Kurulu Asil :			Denetim Kurulu Yedek :	
Sıra	Adı Soyadı	TC Kimlik No	Sıra	Adı Soyadı
1	Ecevit KAPLAN	41665147846	1	Pehlül AYDIN
2	Salih TAN	20090134706	2	Uğur FADILLIOĞLU
3	Ziya KÖPRÜBAŞI	46720096060	3	Mustafa GERENGİ

Oy birliği ile 3 (üç) yıllığına seçildiler.

Yönetim kurulunun yetkilendirilmesi ise şöyledir; İnşaat yapımında üyelerin bankalardan ve katılım bankalarından pay başına 7.000.000,00 TL (yedi milyon Türk Lirası)'ye kadar kredi kullandırılmasına 2 (iki) ret oyuna karşılık oy çokluğu ile Yönetim Kuruluna yetki verildi. üyenin kendi uhdesinde kalan işyerine kredi karşılığı ipotek tesisine, kefalet verilmesine, garantör olunmasına, üçüncü kişilerden ipotek almaya Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesi ve Kooperatifimizi temsil ve ilzama, mahkemelerde dava açmaya sulh olmaya ve davadan vazgeçmeye, başkalarını her türlü yetkilerle tevkile veya vekaleten azle, Menkul, Gayrimenkul mallar almaya, terhin ve iştirak hakkı tesis etmeye, Sosyal Güvenlik Kurumu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Belediye, Kamu kuruluşlarından, Banka ve Finans kurumlarından, Müesseseler ve üçüncü şahıslardan kredi ve borç para almaya, Kooperatifimizi taahhüt altına sokmaya ve ilzam edecek her türlü mukavele, senet, makbuz, evrak ve çek imzalamaya, kooperatif üyelerinin azami işyeri ve bedelleri kadar üyeler adına Banka, Finans Kuruluşları, Toplu Konut İdaresi ve benzeri Kamu, Özel Kurum ve Kuruluşlardan kredi almaya ve alınan kredileri arsa alımı

ve inşaat maliyetlerinde kullanmaya ve arsa alımı için avans ve depozito vermeye, üyeler adına Bankalara ve Finans Kurumlarına borçlanmaya ve gerektiğinde kooperatifin kefil olmasına, Sosyal Güvenlik Kurumu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Belediye veya diğer müesseseler lehine iştirah hakkı tesis etmeye, Banka, Postane, Ortaklar ve üçüncü şahıslardan kooperatif adına para tahsil etmeye ve başkalarına bilcümle işlerin ödemelerini yapmaya, banka ve finans kurumlarına para yatırmaya ve çekmeye, hesap açmaya, kapamaya, hesaplar arası veya başka hesaplara havale-eft ve virman yapmaya, döviz alma ve satmaya, çek karnesi almaya, alınan çek ve senetleri tahsil etmek üzere sair Bankacılık ve Finans kurumu işlemleri yapmaya, hesaplarda biriken Türk Lirası ve Döviz Banka ve Finans kurumlarına rehin vermeye ve Banka hesapları için rehin sözleşmeleri imzalamaya, arsalar ile ilgili terk işlemlerini yapmaya, kooperatif arsalarını işyeri karşılığı müteahhide ihale etmeye, inşaat yapmaya veya yaptırmaya, kooperatifimizi ve ortaklarımızı ferdi münasebete geçirmeye, gayri menkul mallarımızı üçüncü şahıslara ipotek ve rehin etmeye, kaldırmaya ve bilcümle işleri yürüterek gerekli evrakları imzalamaya ve gayri menkul mallarımızı tapuya tescili, ipotek ve iştirah hakkı tesis etmeye, ferağ vermeye ve her türlü tapu muamelelerini intaç etmek üzere resmi senet ve her türlü ilgili evrakı imzalamaya ve kooperatifimizin amaçlarının gerçekleştirilmesi için sair bilcümle işleri yürüterek gerekli evrakı imzalamaya, ilgili belediyesinden imar durumu almaya, her türlü projeyi yaptırmaya, müellifleri ile sözleşme imzalamaya, projeleri onaylamaya, inşaat ruhsatı için ilgili Belediyeye başvuru yapmaya ve projeleri onaya sunmaya, inşaat yapımı için gerekli ruhsatları çıkarmaya, bu işlemler için her türlü resmi senetleri imzalamaya, inşaatı her aşamada yapmaya ve/veya yaptırmaya, kooperatifimizin inşaat işlerinin yüklenici eliyle yapılabilmesi için ihale usulü ve esaslarını belirlemeye, ihale hazırlığını yapmaya, teklifler almaya, en uygun teklifi seçerek yükleniciyi ve alt taşeronları seçmeye, yüklenici ile sözleşmeler imzalamaya, yapılmış olan ihalelerde, ihale kalemi dışında kalan ve teknik olarak yapılması zorunlu olan her türlü yeni iş kalemi için ve ilgili ihalenin %20 sini geçmeyecek şekilde serbest piyasadan yapım teklifleri almaya, en uygun teklifi onaylamaya, ilgili sözleşmeleri imzalamaya, ilave imalatı ihaleye bağlı kalmadan ayrıca yaptırmaya, yapı denetim firması ile sözleşme yapmaya, yapılacak inşaatı her aşamada denetlemek veya kooperatif adına denetlemek için uygun gördüğü firma ile sözleşme yapmaya, geçici ve kesin kabulü yapmaya, yükleniciyi ibra etmeye, sulh olmaya, ihtilaf çıkması halinde ihbar ve ihtarnameler çekmeye, inşaatla ilgili her türlü sözleşmeyi feshetmeye, mahkemelerde dava açmaya ve icra takibi yapmaya, inşaatın her aşamasını belirlediği müşavir firmaya takip ettirmeye ve denetlemeye, inşaatın imar durumu alınmasından kat Mülkiyeti kurulmasına kadar her aşamasında yapılması gereken her türlü harcamanın yapılmasına ve bedellerinin ödenmesine, inşaatın her aşamasında gerekli resmi işlemleri yapmaya, SGK da dosya açtırmaya, tevhid, ifraz ve taksim işlerini yapmak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat irtifakını kurmaya, kurulmuş olan kat irtifakını ve kat mülkiyetini terkine, yeniden tesis ve tesciline, kat irtifakını kooperatif üyeleri adına tescil ettirmeye, tapular çıkarmaya ve bu işlemler için her türlü resmi muameleleri ve resmi senetleri imzalamaya, dilediği arsa payı üzerinden dilediği bağımsız bölümü hisseli veya hissesiz olarak üyeler adına seçmeye, işyeri ve veya bloklar için (İşyeri binaları) iskan raporlarının alınması için gerekli tüm işlemleri yapmaya, iskan raporlarını almaya, yönetim planı hazırlamaya, kurulmuş olan kat irtifakını kat mülkiyetine çevirmeye, fotoğraf, liste, dilekçe, resmi senet ve sair bilcümle evrakı ve planları imzalamaya, kooperatifimizin amaçlarını gerçekleştirebilmesi için Belediye ve Resmi Kurumlar ile sair bilcümle işleri yürüterek gerekli evrakı imza etmeye Yönetim Kuruluna yetki verilmesine, 3 (üç) yıllık süre için seçilen Yönetim Kurulu Başkanı yanında en az bir Yönetim Kurulu üyesi ile kooperatifimizi

müştereken (Yönetim Kurulu Başkanının imzasının olmadığı belge geçerli değildir.) atacakları imzalar ile temsil ve ilzam edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

MADDE 10 : Kooperatifimizin mülkiyetindeki 321 ada 8 parselin imar durumu farklılığı sebebiyle kooperatif site yapılaşmasının alan bütünlüğünü bozduğundan, hak sahibi adına ferdileştirme yapılarak ayrılması, ilgili kooperatif ortaklığının sonlandırılarak hak ve yükümlülüklerinin tasfiyesi hususunun görüşülmesine geçildi. Yönetim Kurulu adına Osman Admış Genel Kurula bilgi verdi. Kooperatifimizin mülkiyetindeki 321 ada 8 parsel sayılı taşınmazda 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin tahsis edildiği Kooperatifimizin 443 nolu ortağı Yavuz Uzunyayla'nın sahibi olduğu 20 paylı ortaklığının iptal edilmesine, Yavuz Uzunyayla adına tahakkuk etmiş olan yükümlülüklerin ödenmiş olması şartıyla ve ilgili parselde isabet eden şerefiye tutarı da (+/-) cari hesabına eklenmek suretiyle yükümlülüklerin tutarı olan toplam 4.825.649,58 TL karşılığında Kooperatifimizin mülkiyetindeki 321 ada 8 parseldeki 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin Yavuz Uzunyayla adına tapuda devir ve temlikinin yapılmasına ve başkaca kendisinden bir bedel alınmamasına ve ortaklık payının 585 olarak sabit tutulmasına 2 (iki) ret oyuna karşılık oy çokluğu ile karar verildi.

MADDE 11: Yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin huzur hakları görüşmeye açıldı, müzakere edildi. Divan heyetine verilen 1.nci öneride Yönetim kurulu başkanına aylık net 50.000,00TL(elli bin Türk lirası) yönetim kurulu üyelerinin her birine aylık net 25.000,00TL (yirmi beş bin Türk lirası) denetim kurulu üyelerine ise aylık net 25.000,00TL (yirmi beş bin Türk lirası) ödenmesi önerisi 62 (altmış iki) kabul oyu, Ortaklardan Abdullah ÇEVİK'in 2.nci önerisinde Yönetim kurulu başkanına aylık net 50.000,00TL(elli bin Türk lirası) yönetim kurulu üyelerinin her birine aylık net 20.000,00TL (yirmi bin Türk lirası) denetim kurulu üyelerine ise aylık net 10.000,00TL (on bin Türk lirası) ödenmesi önerisi 19 (on dokuz) oy almıştır, Yapılan oylama sonucu 1.nci önerge oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

MADDE 12: İnşaatın 2.aşamasına ilişkin olarak proje yönetim firması ile sözleşme yapılması için yönetime yetki verilmesi, proje yönetim firmasına yapılacak ödemenin ve 2.aşama kaba inşaatın yapım maliyetinin müzakeresi ile 2024 yılı genel yönetim bütçesinin müzakeresi ve 2024 yılı tahmini bütçesinin karara bağlanması görüşmeye açıldı. İnşaatın 2. Aşamasının aynı proje yönetim firması ile sözleşme yapılarak devam edilmesi ve enflasyon oranını geçmemek kaydı ile ödeme için pazarlık yapılması için yönetime yetki verilmesine, ayrıca Genel Yönetim Tahmini bütçemiz 7.020.000,00TL (yedi milyon yirmi bin Türk Lirası) olup, Kaba inşaatın %40'lık bölümü için yaklaşık tahmini bütçemiz 925.380.000,00 TL (dokuz yüz yirmi beş milyon üç yüz seksen bin Türk Lirası) tutarındadır. Genel Yönetim tahmini bütçemiz 1 pay başına yıllık 12.000,00 TL (on iki bin Türk Lirası) olup, 12ayda aşağıdaki ödeme tablolarına ilave edilerek tahsil edilmesine; kesin hesabın pay başına gro beton'dan başlayacağı ve harfiyatın dikkate alınmayacağına,

Toplam 585 pay esas alınarak tahmini bütçemiz hazırlanmış olup, Genel Yönetim Giderleri ve Kaba inşaatın %40'lık bölümü için 2024 yılı aidatı bodrumlu bir pay karşılığı 1.740.000,00 TL (bir milyar yedi yüz kırk bin Türk Lirası), bodrumsuz bir pay karşılığı 1.290.000,00 TL (bir milyar iki yüz doksan bin Türk Lirası olup aşağıda belirtilen tabloda gösterildiği şekilde 12 (on iki) taksit halinde ödenecektir. Aşağıdaki tablolarda belirtilen taksitlerin vade tarihlerine kadar ödenmesine, vadesinde ödenmeyen aidatlar için aylık %4 (yüzde dört) gecikme cezası uygulanmasına;

Genel Yönetim ve Yaklaşık %40 Kaba İnşaat Tahmini Bütçesi Ödeme Planı Aşağıdaki Tablolardaki Gibidir.



Sayfa 4 / 5

BODRURLU 1 PAY İÇİN 12 AYLIK ÖDEME PLANI					
İLK 6 AYLIK TAKSİT TUTAR VE VADELERİ			İKİNCİ 6 AYLIK TUTAR VE VADELERİ		
31 Temmuz 2024	1. TAKSİT	130.000,00	31 Ocak 2025	7. TAKSİT	160.000,00
31 Ağustos 2024	2. TAKSİT	130.000,00	28 Şubat 2025	8. TAKSİT	160.000,00
30 Eylül 2024	3. TAKSİT	130.000,00	31 Mart 2025	9. TAKSİT	160.000,00
31 Ekim 2024	4. TAKSİT	130.000,00	30 Nisan 2025	10. TAKSİT	160.000,00
30 Kasım 2024	5. TAKSİT	130.000,00	31 Mayıs 2025	11. TAKSİT	160.000,00
31 Aralık 2024	6. TAKSİT	130.000,00	15 Haziran 2025	12. TAKSİT	160.000,00
GENEL TOPLAM					1.740.000,00

BODRUMSUZ 1 PAY İÇİN 12 AYLIK ÖDEME PLANI					
İLK 6 AYLIK TAKSİT TUTAR VE VADELERİ			İKİNCİ 6 AYLIK TUTAR VE VADELERİ		
31 Temmuz 2024	1. TAKSİT	95.000,00	31 Ocak 2025	7. TAKSİT	120.000,00
31 Ağustos 2024	2. TAKSİT	95.000,00	28 Şubat 2025	8. TAKSİT	120.000,00
30 Eylül 2024	3. TAKSİT	95.000,00	31 Mart 2025	9. TAKSİT	120.000,00
31 Ekim 2024	4. TAKSİT	95.000,00	30 Nisan 2025	10. TAKSİT	120.000,00
30 Kasım 2024	5. TAKSİT	95.000,00	31 Mayıs 2025	11. TAKSİT	120.000,00
31 Aralık 2024	6. TAKSİT	95.000,00	15 Haziran 2025	12. TAKSİT	120.000,00
GENEL TOPLAM					1.290.000,00

Genel yönetim ve %40 lık yaklaşık kaba inşaat (tuğla hariç) tahmini bütçesi 4 (dört) ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 13: Kooperatifimizin 2024 yılı Dış Denetimi için bağımsız denetçi firması olan, AG YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. ile yıllık 35.000,00 TL (otuz beş bin Türk Lirası) + KDV bedelle sözleşme yapılmasına oy birliği ile karar verildi

MADDE 14: Ortaklardan geçmişten beri devam eden, döviz bazında 1 (bir) dolar ve altı, Türk Lirası bazında 20,00 TL (yirmi Türk Lirası) ve altı olan borçların silinmesi, ortakların kooperatiften aynı tutardaki alacaklarının irat kaydedilmesi hususunun müzakere edilerek oy birliği ile kabul edilmiştir.

MADDE 15: Dilek temennilerde söz alanlara yönetim kurulu cevap verdi.

MADDE 16: Gündemde görüşülecek madde kalmadığından Divan başkanı alınan kararlara itiraz olup olmadığını sordu itiraz olmadığı görülerek toplantı Divan başkanı tarafından saat 15:00'de kapatıldı.

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

Bakanlık Temsilcileri	Divan Başkanı	Katip Üye	Oy Sayım Memuru
Mesut KILIÇ – Cevdet ÖZBAY	Cuma GECER	Mustafa YİĞİT	Alpay TOZKOPARAN

Sayfa 5 / 5