

## GENEL KURUL TUTANAĞI

S.S.İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ 'nin 2023 yılı olağan genel kurul toplantısı yapılmak üzere 02.06.2024 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 Selcan Afşar Gümüş ve Mahmut Alperen Erdoğan' ın gözetiminde toplandı.

Genel Kurul Toplantısına başlamadan önce yapılan incelemelerde;

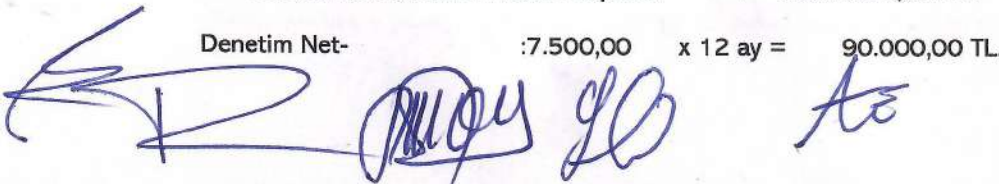
a) Genel kurul toplantısı ile ilgili duyurunun davet ilanlarının ortaklara toplantı yer, tarih ve gündemi içerdiği yönetim kurulunca beyan edilen çağrı mektuplarınının 342 (Üçyüzkırkiki) adet ortağa 29/04/2024 tarihinde Çağaloğlu PTT Posta şubesinden taahhütlü olarak gönderildiği,

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 342 (üçyüzkırkiki) ortaktan, 62 (Atmışiki) ortağın asaleten, 27 (yirmiyedi) 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 Ruhi GÜLCÜ , Katip Üyeliğe Tanrı Kurt DUMAN, Oy Sayım Memurluğuna Sait KOÇ ve Yakup YAZICI oylamaya sunuldu 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, Silah Arkadaşları, Türk Büyükleri ve Kooperatife Emeği Geçenler Adına Saygı Duruşu Yapıldı.
- 4- **A) 2023 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması, 2023 yılına ait ayrıntılı bilanço ve gelir-gider tablosunun okunması, 2023 yılı Denetim Kurulu Raporlarının okunması, müzakere edilmesi, onaylanması, maddesine geçildi.**  
Yönetim Kurulu faaliyet raporu MUHAMMET AKBAYRAK tarafından, Bilanço ve kar/zarar hesaplarını 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. Denetim kurulu raporu Oybirliği ile tasdik edildi.  
**B)2023 Yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim ve Denetim Kurulu raporları ile üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri,**  
Yönetim Kurulu ve Denetim kurulu 2023 Yılı raporlarının oylamasına geçildi. Yapılan oylama sonucunda 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet raporu ve 2023 yılı Denetim kurulu raporları ayrı ayrı oylandı yönetim kurulu oy birliği ile ibra edildi. Denetim kurulu üyeleri oy birliği ile ibra edildi. Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadı.
- 5- **A) 2024 yılı Çalışma Programı ile tahmini bütçesinin okunması, müzakeresi ve kabulü, Yönetim ve Denetim Kurulu Huzur hakkı ücretlerinin belirlenmesi, maddesine geçildi.**  
2024 Yılı Tahmini Bütçesi ve ekleri Türkay ERTÜRK tarafından okundu ve müzakereye açıldı. Söz isteyen olmadı. Divan başkanı oylamaya geçti oy birliği ile kabul edildi.  
1- Yönetim Kurulu Fasıllar arası aktarma yapmaya oy birliği ile yetki verilmiştir.  
2- Huzur Hakları :  
Başkan Net- : 43.500,00 x 12 ay = 522.000,00 TL.  
İkinci Başkan Net- : 37.600,00 x 12 ay = 451.200,00 TL.  
Murahasas Üye Net- : 37.600,00 x 12 ay = 451.200,00 TL.  
Üye Net- 16.800,00 x 12 ay = 201.600,00 TL.  
Üye Net- : 16.800,00. x 12 ay = 201.600,00 TL.  
Yönetim kurulu Huzur Hakları Toplamı : 1.827.600,00 TL.  
Denetim Net- :7.500,00 x 12 ay = 90.000,00 TL.



Denetim Net- :7.500,00 x 12 ay = 90.000,00 TL.  
 Denetim Kurulu Huzur Hakları Toplamı : 180.000,00 TL.  
**GENEL TOPLAM : 2.007.600,00 TL**

3- Emanet komisyonu geçmiş yıllarda olduğu gibi yönetim kurulu içerisinde seçilecek ancak ayrıca emanet komisyonu ücreti alınmaksızın çalışacaktır.

4- Genel Gider Ödemeleri: **2024 GENEL GIDER ÖDEMELERİ**

50 m2 Taban	=	400,00 x 12 =	4.800,00 TL x 121 =	580.800,00 TL.
75 m2 Taban	=	600,00 x 12 =	7.200,00 TL x 42 =	302.400,00 TL.
100 m2 Taban	=	800,00 x 12 =	9.600,00 TL x 150 =	1.440.000,00 TL.
150 m2 Taban	=	1.200,00 x 12 =	14.400,00 TL x 14 =	201.600,00 TL.
200 m2 Taban	=	1.600,00 x 12 =	19.200,00 TL x 42 =	806.400,00 TL.
300 m2 Taban	=	2.400,00 x 12 =	28.800,00 TL x 9 =	259.200,00 TL.
400 m2 Taban	=	3.200,00 x 12 =	38.400,00 TL x 6 =	230.400,00 TL.
500 m2 Taban	=	4.000,00 x 12 =	48.000,00 TL x 4 =	192.000,00 TL.

**T O P L A M 4.012.800,00 TL.**

**Sosyal Merkez Genel Gider Ödemesi : 485.472,00 TL.**

**Toplam : 4.498.272,00 TL.**

- 5- 01.01.2024 tarihinden itibaren süresinde ödenmeyen aidatlara Aylık % 5 vade farkı uygulanacaktır.  
 5- Bu ödeme esasları 01.01.2024 tarihinden itibaren 31.12.2024 tarihine kadar geçerlidir.  
 6- İhtiyaç halinde 01.01.2025 tarihinden itibaren Genel Gider Aidatları artırılabilir. 01.01.2025 tarihinden itibaren Genel Gider Aidatları 50 m2 x3 kat = 150 m2 bazında 1.200,00 TL+ KDV. olarak alınacaktır  
 7- Dış Denetçi Olarak Erkan KARAKOÇ 'un 1(BiR) Yılığına Aylık 6.000,00 TL ücretle görevlendirilecektir.

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

Yapılan oylama ile oybirliği ile bütçe fasılları arasında aktarma yetkisi verilmesine karar verildi.

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

Ödemelerinin 31.06.2024 tarihine kadar ödenmesi halinde ortalama vade farkı uygulanmaması ve genel vade farkı oranının aylık % 5 ( yıllık % 60) olarak uygulanmaya devam edilmesi kararı oy birliği ile kabul edildi.

01.01.2024 tarihinden itibaren 31.12.2024 tarihine kadar üyelerden 50 metrekare taban alan baz olmak üzere aidat olarak kdv hariç 400.00-TL alınması ve ihtiyaç halinde 01.01.2025 tarihinden itibaren genel gider aidatlarının artırılması kararı oy birliği ile kabul edildi. 2024 yılı tahmini bütçesinin okunması müzakeresi ve kabulü oylamaya sunuldu 1(Bir ) red oya karşı oy çokluğu ile kabul edildi.

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

Devam eden davalar hakkında ABDULLAH INAN 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

**7-1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na eklenen geçici 9. Madde yer alan "Kooperatifler ve Üst Kuruluşları Ana sözleşmelerini en geç üç yıl içinde Bu Kanun hükümlerine intibak ettirmek zorundadır.' hükmü gereği Kooperatifimiz Ana sözleşme intibak işlemlerinde MERSIS üzerinde hazırlanan ana sözleşme metninde 3,5,7,8 Maddeleri ile bazı maddelerin değişikliği konusunun karara bağlanması, gereğinin yapılması için yönetim kuruluna yetki verilmesi maddesine geçildi.**

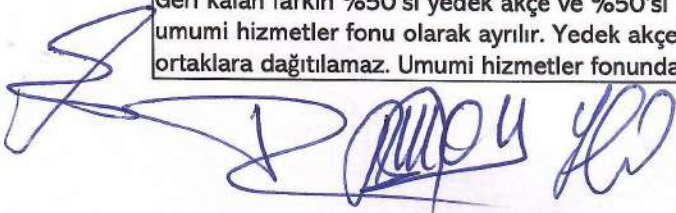
1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na eklenen geçici 9. Madde yer alan "Kooperatifler ve Üst Kuruluşları Ana sözleşmelerini en geç üç yıl içinde Bu Kanun hükümlerine intibak ettirmek zorundadır.' hükmü gereği Kooperatifimiz Ana sözleşme intibak işlemlerinde MERSIS üzerinde hazırlanan ana sözleşme metninde 3,5,7,8 Maddeleri ile bazı maddelerin değişiklik yapılmıştır. Genel kurulda ana sözleşmenin eski metni ile değişen yeni metni okunmuştur. Bakanlık tarafından Yapılan ana sözleşme değişiklik aynen kabul edilerek oy birliği ile kabul edilmiştir. Tüm resmi daireler, ticaret sicili ve ilgili kurumlar nezdinde, gereğinin yapılması için yönetim kuruluna yetki oybirliği ile verilmiştir. Onaylı ana sözleşmelerin ticaret sicili memurluğuna tescil



ettirilmesi, Ticaret sicili gazetesinde ilan ettirilmesi ve süresinde resmi daireler nezdinde iş ve işlemleri yapmak, tamamlamak üzere yönetim kuruluna oy birliği ile yetki verilmiştir.

Yapılan görüşmeler sonucunda T.C. İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI tarafından 25.03.2024 tarihli ve E-32175436-345.02-9119818 sayılı yazı ile bildirilen, yeni ana sözleşmeye intibakı 22.03.2024 Tarih ve 50 sayı olurlu izni ile alınmıştır.

<b>S.S. İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ</b> Anasözleşmesinin 3, 5, 7 ve 8. Maddesinin / Maddelerinin Değişiklik Tablosu	
ESKİ METİN	YENİ METİN
<b>Madde 3</b> Kooperatif unvanı İstek İstanbul Dokumacıları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'dir.	<b>Madde 3</b> Kooperatif Unvanı İstek İstanbul Dokumacıları Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'dir.
<b>Madde 5</b> Kooperatifin Süresi 20 Yıldır.	<b>Madde 5</b> Kooperatif Süresizdir.
<b>Maddde 7</b> Kooperatifin sermayesi, Ortakların taahhüt ettikleri payların toplam tutarlarından ibaret olup değişkendir. Ancak, Sermayenin en az haddi 480.000.- Liradır. Kuruluşta bu sermayenin tamamının taahhüt edilmesi ve ¼'ünün peşin ödenmesi zorunludur.	<b>Maddde 7</b> Kooperatifin sermayesi, Ortakların taahhüt ettikleri payların toplam tutarlarından ibaret olup değişkendir. Ancak, Sermayenin en az haddi 700,00 Türk Lirasıdır. Kuruluşta bu sermayenin tamamının taahhüt edilmesi ve ¼'ünün peşin ödenmesi zorunludur.
<b>Madde 8</b> Bir ortaklık payının değeri 10.000.- liradır. Ortaklar en çok 1.000 pay taahhüt edebilirler. Ancak her ortağın en az 2 pay taahhüt etmesi zorunludur. Ortaklık payları, bu ana sözleşmenin 19 ncu maddesine göre düzenlenen ortaklık senedinde gösterilir. Senetle temsil edilmeyen paylar 10.000.- lira üzerinden itibar olunur.	<b>Madde 8</b> Bir ortaklık payının değeri 100.- Türk lirasıdır. Ortaklar en çok 5.000 pay taahhüt edebilirler. Ancak her ortağın en az 1 pay taahhüt etmesi zorunludur. Ortaklık payları, bu ana sözleşmenin 19 ncu maddesine göre düzenlenen ortaklık senedinde gösterilir. Senetle temsil edilmeyen paylar 100 - TürkLirası ile itibar olunur.
<b>Eski Anasözleşmede 68.Maddedir.</b> Gelir-gider farkı genel kurulca onaylanan yıllık bilançoya göre tespit edilir. Sermaye üzerinden kazanç dağıtılamaz. Yönetim ve denetim kurulu üyelerine kazanç üzerinden pay verilemez ve kooperatif yalnız ortaklar ile iş yapar. Gelir gider müsbet farkının %1'i, bilanço tarihinden itibaren üç ay içinde 1163 sayılı kanunun 94. Maddesi uyarınca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı emrindeki fona yatırılır. Geri kalan farkın %50'si yedek akçe ve %50'si umumi hizmetler fonu olarak ayrılır. Yedek akçeler ortaklara dağıtılamaz. Umumi hizmetler fonunda	<b>Yeni Anasözleşmede 69.Maddedir.</b> Gelir-gider farkı genel kurulca onaylanan yıllık bilançoya göre tespit edilir. Sermaye üzerinden kazanç dağıtılamaz, yönetim ve denetim kurulu üyelerine kazanç üzerinden pay verilemez ve kooperatif yalnız ortaklar ile iş yapar. Gelir-Gider olumlu farkının %50'si yedek akçe ve %50'si umumi hizmetler fonu olarak ayrılır. Yedek akçeler ortaklara dağıtılamaz. Umumi hizmetler fonunda biriken paralar sitenin genel bakım ve onarımı ile sosyal hizmetler ve eğitim faaliyetleri için kullanılır.







biriken paralar sitenin genel bakım ve onarımı ile sosyal hizmetler ve eğitim faaliyetleri için kullanılır.

**8 - A)** Kooperatif tüzel kişiliği tarafından İstanbul-Başakşehir İkitelli Organize Sanayi Bölgesi- İsteks Sanayi sitesinde kooperatifin amacına uygun yaptırılmış, Koooperatif aktifine kayıtlı, ortaklara tahsisi yapılan 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 tahsisi yapılan 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
<b>TOPLAM</b>		<b>47770,88</b>			

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 değerlendirme oranı 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 özenu 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, Sigorta, Emlak vergisi vb için masraf alınmasına, Alınacak masrafın 50 m2 tabanlı işyeri için toplam 49.500.-

*(Handwritten signatures and initials)*

TL olarak 8-9-10-11-12/2024 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 masraflarını 8-9-10-11-12/2024 ayları içinde Beş eşit taksitler halinde alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

M2 büyüklüğü	Tapu Masrafı
50 m2 taban 150 m2 =	9.900.00-TL
75 m2 taban 225 m2 =	14.850.00-TL
100 m2 taban 300m2 =	19.800.00-TL
150 m2 taban 450 m2 =	29.700.00-TL
200 m2 taban 600 m2 =	38.100.00-TL
300 m2 taban 900 m2 =	59.400.00-TL
400 m2 taban 1200 m2 =	79.200.00-TL
500 m2 taban1500 m2 =	99.000.00- TL

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 en geniş şekli ile yetki verilmesi oybirliği kabul edilmiştir.

**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 kabiliyettedir. Ancak: Toki ile yapılan 2010 yılı sonu itibarı 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 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, ifraz, tevhid, plan, proje, ruhsat çıkarılması,

*(Handwritten signatures and initials)*

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 mevzuata 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.

**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 adet Blokda ada/parselde (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 mevzuata 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- 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 200,00 TL'dan başlayan miktarda net tahsilat alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Bu konularda ve benzeri konularda yönetim kuruluna en geniş şekilde yetki verilmiştir.

**12-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 %5 vade farkı uygulaması yapılarak takip eden ay faturalarına yansıtılmasına oy birliği ile karar verildi. Gerek sosyal merkez gerekse açık alan kiralılarının 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.

**13-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 13,45 de son verilmiştir.

Bu genel kurul tutanağı tarafımızdan toplantı yerinde bilgisayar ortamında düzenlendi, okunarak imzalandı. İş bu tutanak toplantı mahallinde yazıldı 7 (YEDİ) sayfa ve 7 (Yedi) nüsha olarak tanzim edildi. (02/06/2024-İSTANBUL)

DIVAN BAŞKANI  
RUHİ GÜLCÜ



KATİP ÜYE  
Tanrıkut DUMAN



OY SAYIM MEMURU  
Sait KOÇ



OYSAYIM MEMURU  
Yakup YAZICI



Selcan AFŞAR GÜMÜŞ



BAKANLIK TEMSİLCİLERİ

Mahmut Alperen ERDOĞAN

