

**MARMARA UYUMKENT SİTE YÖNETİMİ 2026 YILI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER 28.OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTISI TUTANAĞI**

08.08.2028 tarihinde saat 11.00' de Kongre Salonunda 811 kat malikini temsilen 67 ada temsilcisinin katılımı ile gerekli salt çoğunluğun sağlandığı tespit edilerek toplantının açılışı yapıldı.

Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi;

1- Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Cengiz Oğuz tarafından toplantının yapılabilmesi için gerekli çoğunluğunun sağlandığı belirtilerek toplantı açılışı yapıldı. Atatürk, Silah arkadaşları ve sitemizin kurucuları ile aramızdan ayrılmış olan üyelerin anısına Genel Kurulu saygı duruşuna ardından İstiklal Marşımızın okunmasına davet etti.

2- Yönetim Kurulu Bşk. Sn. Cengiz Oğuz, Divan Başkanlığına, Katip ve Sayman üye seçimine geçileceğini, aday olmak isteyen varsa isimlerini yazdırmalarını istedi. Gelen dilekçe ile Divan Başkanı olarak Sn. Metin Özen Kâtip Üye olarak Sn. Şule Erdem ve sayman üye olarak da Sn. Bülent Pesok aday gösterildi. Oy çokluğu (Bir ada temsilcisi ret oyu kullandı) ile Divan Başkanlığına Sn. Metin Özen, Katip Üyeliğe Sn. Şule Erdem ve Sayman üye olarak da Sn. Bülent Pesok seçildi. Divana Genel Kurul adına tutanakları imzalama yetkisi oy çokluğu ile verildi.

3- Gündemin 3 ncü maddesine geçildi. Yönetim Kurulu 2025-2026 dönemine ait faaliyet raporu hk. Yönetim Kurul Başkanı Sn. Cengiz Oğuz tarafından bilgilendirme yapıldı. Bilanço ile gelir – gider tablosu, 2025-2026 dönemine ait Denetim raporu, Denetim Kurul Başkanı Sn. İrfan Dereli tarafından okundu.

Faaliyet ve Denetim Raporlarının müzakeresine geçildi. Sırasıyla söz alanlar ve verilen cevaplar;

Sn. Ünal Azaklıoğulları (11-22)

Site temizliği konusunda yapılanların güzel çalışmalar olduğunu söyledi. Kongre Salonuna klima takılması gerektiğini söyledi. Site sakinlerinin elit insanlar olduğunu söyleyerek bu doğrultuda sitenin gelişmesi için bazı çalışmalar yapılması gerektiğini söyledi. Sağlık ile ilgili uygulamalar, teknoloji konusunda çalışmalar, alt yapı iyileştirme çalışmaları, hukuksal düzenlemeler, ticari ve eğitim kurumları ile iletişim çalışmaları, çevre belediyeler ile ilişkileri geliştirme çalışmaları, site içi güvenlik ile ilgili kamu kurumlarıyla iletişim, finansal kaynak yaratılması için gerekli çalışmaların yapılması gerektiğini söyledi. Bu konularla ilgili site gençleri ve alanında uzman üyelerimizin çalışmalara dâhil edilmesi gerektiğini, bazı konularda etüt çalışması yapılabilmesi için Danışma Kurulu oluşturmayı istediklerini ancak bazı nedenlerden yapılamadığını söyledi.

Divan Başkanı Sn. Metin Özen, Ünal Bey'in bahsettiği Danışma Kurulunun geçen yıl oluşturmak istendiğini ancak bazı Yönetim Kurul üyelerinin istememesi üzerine oluşturulamadığını söyledi.

Sn. Atilla Özaras (6-082)

Gelir – Gider tablosunda dükkân gelirleri gözükmediğini, kaç dükkân ve toplam kira gelirinin ne kadar olduğunu sordu.

Sn. İrfan Dereli; Dükkânların İşletme Kooperatifine ait olduğunu, kiralama işlerinin Kooperatif tarafından yapıldığı o nedenle Site Yönetimi mali tablolarında dükkânlarla ilgili herhangi bir kalem bulunmadığını söyledi. Bu bilgilerin Kooperatif Genel Kurulunda, Kooperatif Yönetim Kurulu tarafından cevaplanabileceğini söyledi.

Sn. Özcan Atamer (3-123)

Yönetim ile mahkemelik olduğunu, mahkeme bilirkişi raporunda site değildir ibaresi olduğunu söyledi. Denetim Kurulunun görevinin sadece mali konular olmadığını hukuki konularda da denetim yapması gerektiğini söyledi.

Sn İrfan Dereli tarafından cevap verildi.

Sn. Sn. Kamil Uysal (8-003)

Ecrimisil ödemesi ve bilançoda yer alan üyelerden alacaklar kısmı ile ilgili soru sordu. Konutuna arıtma suyunun basınçsız geldiğini, oturduğu bölgede bulunan dar sokağa girilmez tabelasına rağmen araçların girdiğini, hafta sonları sahil tesislerinin çok fazla misafir tarafından kullanıldığını söyledi.

Bilanço konularındaki sorularına Sn İrfan Dereli tarafından cevap verildi.

Sn. Turgay ER (5-072)

Geçmiş 2 dönem (4 yıl) Site Yönetim Kurul Başkanlığını yaptığını söyledi. Kat Maliklerinin kendi iradelerini temsil edecek Mahalle Başkanlarını seçerken dikkat etmeleri gerektiğini, araştırma yaparak hak edenleri seçmeleri

gerektiğini söyledi. Yapılan faaliyetler ve harcamalar konularını Kat Maliklerinin Yöneticilere sorması gerektiğini söyledi. Geçen yıl siteye bir adet yeni araç alındığını ancak hiçbir üyenin bu aracın ne kadara alındığını sormadığını söyledi. Yönetime seçilen bazı kişilerin hiçbir katkı sağlamadığını, toplantılarda çay, poğaça yemekten başka bir şey yapmadıklarını söyledi ve toplantıların youtube üzerinden canlı yayınlanmasını önerdi. Denetim Kurullarında mühendislerin bir katkı sağlamadıklarını, mali müşavir gibi mali konularda uzman kişilerin bulunması gerektiğini söyledi. Kooperatif Genel Kurulunda vekâlet toplanarak vekâletname dilenciliği yapıldığını söyledi.

Başkan Sn. Cengiz Oğuz; Sn. Turgay Er'in mevcut Yönetim Kurul üyesi olduğunu, diğer 10 Yönetim Kurul üyesinin Divan da olduğunu ancak kendisinin kişisel tercih olarak Divan'a geçmediğini söyledi. Tüm Yöneticilerin, her mahalleden kat maliklerinin güvencilerine oy verilen seçimle geldiklerini, youtube video olayının yeni çıkmadığını, "geçmiş 4 yıllık başkanlığı zamanındaki toplantıları neden canlı olarak vermedi" diye söyledi. Kooperatif Genel Kurullarında ¼ nisap sağlanması gerektiğinden vekâletname toplandığını, nisapın sağlanamaması halinde toplantı çağrı prosedürlerin tekrarlanacağını ve siteye 200 – 300 bin TL'lik ek maliyet getireceğini, siteyi bu maliyetten kurtarmak için vekâlet toplanmak zorunda kalındığını söyledi.

Faaliyet raporu ve Denetim raporu ile ilgili müzakere tamamlandı.

4- Yönetim Kurulu 2025 – 2026 dönemine dair oy çokluğu (2 ada temsilcisi ret oy verdi) ile ibra edildi.

5- Denetim Kurulu 2025 – 2026 dönemine dair oy çokluğu (2 ada temsilcisi ret oy verdi) ile ibra edildi.

6- Gündemin 6 ncı maddesi dilek temennilere geçildi. Divan Başkanlığına " Kedi popülasyonunun önüne geçilmesi için çalışma yapılması " konulu önerge verildi. Söz alanlar;

Sn. Betül Yenice (10-011)

Kedi popülasyonunun sitede hayvan seven sevmeyen tüm maliklerin ortak sorunu olduğunu, kedilerin yıl içinde 3-4 kez yavruladığını ve sayılarının çok hızlı bir şekilde arttığını, bu sorunun önüne geçmek için benzer bazı sitelerde yapıldığı gibi planlı bir kısırlaştırma işlemi yapılması gerektiğini söyledi. Yönetim Kurulunun mevcut bütçesi içerisinde bu kısırlaştırma işlemi için kalem ayırması konusunu Genel Kurulun onayına sunulmasını istedi.

Sn. Kamil Uysal (08-003)

Kedi popülasyonu hakkında konuştu. Hayvanların bakımları konusunda da yardımcı olunması gerektiğini söyledi.

Sn. Turgay Er (5/72) kedi kısırlaştırma konusunda İ.B.B 'den de zaman zaman yardım alınabileceğini, Sn. Özcan Atamer (3-123)'de yine kısırlaştırma konusunda Silivri Belediyesi Veterinerlik işleriyle de görüşülebileceğini söyledi.

Divan Başkanı tarafından gelen önerge (Kedi Popülasyonunun azaltılması için, kedi kısırlaştırması konusunda Site Yönetiminin kendi bütçesi içinden kalem ayırması) Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

Sn. Hilmi Öztömek (08-061)

Üç senedir sitede gönüllü olarak yabancı dil konuşma kulübü düzenlediğini ancak faaliyet raporunda sosyal etkinlikler kısmında bundan bahsedilmediğini söyledi. Geçen Genel Kurul da hafta sonları duşların kapatılması önergesi sunulduğunu ve kabul edildiğini ancak Yönetim Kurulunun duşları halen hafta sonları kapatmadığını söyledi.

Sn. Cengiz Oğuz; Geçen Genel Kurul'da hafta sonları duşların kapatılması için Yönetim Kuruluna yetki verildiğini ancak uygulama için çalışma yapıldığında 12 ay boyunca aidat ödeyen ve sadece hafta sonları gelebilen birçok üye olduğunun anlaşıldığını, onların haklarının gasp edilmemesi için bu uygulamayı yapmadıklarını söyledi. Cuma gününden itibaren mahalle içindeki araba fazlalığından bu tarz hafta sonu gelebilen üyelerin kolaylıkla anlaşılabileceğini söyledi. Üyelerimize gelen misafirlerin kanuni olarak engellenemeyeceğini, güvenlik kapımızdan misafir girişlerinin tespit edildiğini, fazla misafir durumlarında ev sahiplerinin uyarıldığını söyledi.

Dilek ve temenniler maddesi tamamlanarak diğer maddeye geçildi.

7- Gündemin 7 ncı maddesine geçildi. Divan Başkanı tarafından 01 AĞUSTOS 2026 – 31 TEMMUZ 2027 dönemine ait aşağıda görülen taslak işletme projesi Genel kurulun görüşüne sunuldu.

Sayın Site Sakinleri

01 Ağustos 2026 - 31 Temmuz 2027 dönemi için hazırlanan Taslak işletme Projesi aşağıda bilgilerinize sunulmuştur. Son yıllarda ülke olarak yaşadığımız yüksek enflasyon ortamında asgari ücrete yapılacak zam oranını tahmin etmek mümkün değildir. Dolayısıyla önümüzdeki 1 yıllık dönem için tahmini bütçe yapmakta da oldukça

zorlanmaktayız. Hazırladığımız Taslak İşletme Projesi güncel Asgari Ücret üzerinden oluşturulmuş olup, geçmiş dönemde olduğu gibi 1 Ocak 2027 tarihinde güncellenecek yeni Asgari ücret artış oranına göre aidatların arttırılması ön görülerek hazırlanmıştır. Ayrıca Eylül ayında Silivri Belediyesince tarafımıza tebliğ edilecek 2026 yılı ecrimisil bedelinin indirimden yararlanarak erken ödenebilmesi için Ağustos ayında ek aidat olarak toplanması zaruridir.

TASLAK İŞLETME PROJESİ
01 AĞUSTOS 2026 - 31 TEMMUZ 2027

H A R C A M A L A R

TASLAK BÜTÇE

A- BAKIM VE ONARIM HARCAMALARI : **6.400.000,00 TL**

B 1 - TESİSAT VE CİHAZLAR **3.800.000,00 TL**

1	Elektrik Tesisatı Bakım,Onarım	600.000,00 TL
2	Sihhi Tesisat Bakım,Onarım	120.000,00 TL
3	Aritma Tesisi ve Pompa İstasyonu Bakım,Onarım	300.000,00 TL
4	Jeneratörler Bakım ,Onarım	130.000,00 TL
5	Yüzme Havuzları Makine ve Tesisatı Bakım Onarım	350.000,00 TL
6	Yüzme Havuzları Fayans ve Mermer Tamirâtı	1.100.000,00 TL
7	Yüzme Havuzları Kimyasal Madde Gideri	600.000,00 TL
8	İş ve Nakil Araçları Bakım,Onarım	600.000,00 TL

B 2 - ORTAK YAPI VE ALANLAR **2.600.000,00 TL**

1	Site içi Yolları Bakım, Onarım	250.000,00 TL
2	Site Ortak Yeşil Alanları Bakım, Onarım ve İlaçlama	750.000,00 TL
3	Site Ortak Yapıları Bakım, Onarım	1.000.000,00 TL
4	Site Demirbaşları Bakım Onarım	600.000,00 TL

B ÜCRET VE EKLENTİLERİ : **59.776.000,00 TL**

1	Personel Giderleri(Maaş+SGK+F.Mesai)	47.041.000,00 TL
2	Personel Yemek Bedelleri	5.200.000,00 TL
3	Personel Tek Tip Kıyafet Bedelleri	585.000,00 TL
4	Personel Sosyal Yardım	450.000,00 TL
5	Kıdem Tazminatı	1.500.000,00 TL
6	Muhtelif Danışmanlık Hizmet Bedeli	450.000,00 TL
7	Personel Taşıma Giderleri	4.550.000,00 TL

C DİĞER MUHTELİF HARCAMALAR : **14.611.000,00 TL**

1	Site Ortak Elektrik Giderleri	3.000.000,00 TL
2	Site Su Gideri	2.000.000,00 TL
3	Doğalgaz Gideri	300.000,00 TL
4	Sosyal ve Kültürel Faaliyet Giderleri	500.000,00 TL
5	Site Ofisi Giderleri	500.000,00 TL
6	Taşıt Araçları ve Jeneratör A.Yakıt	900.000,00 TL

7	Site Taşıt Araçları Sigorta Primleri ve vergiler	300.000,00 TL
8	Ecrimisil Gideri	600.000,00 TL
9	Silivri Belediyesi Ecrimisil	6.111.000,00 TL
10	Öngörölme	400.000,00 TL

D AYRILACAK FONLAR : 1. 000.000,00 TL

1 Yatırım Fonu 1.000.000,00 TL

HARCAMALAR TOPLAMI..... 81.787.000,00 TL

E - TAHSİLATLAR

1	Aidatlar (Aylık 4500 TL x 1344)	72.576.000,00 TL
2	Silivri Belediyesi Ecrimisil (4500 TL x 1358)	6.111.000,00 TL
3	Banka Faizi ve Diğer Gelirler	1.700.000,00 TL
4	Diğer Gelirler (Bakım onarım, kart, Dükkan Elektrik-su)	1.400.000,00 TL

TAHSİLAT TOPLAMI..... 81.787.000,00 TL

- "31.12.2026 tarihinde Asgari ücrete gelecek zam oranı kadar aidat artırımının 1 Ocak 2027 – 31 Temmuz 2027 tarihleri arasında geçerli olmak üzere güncellenmesi konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi" Genel Kurulun onayına sunulacaktır.
- Aidatlar her ay 4.500,00₺ olmak üzere yıllık 54.000,00₺ (+ 4.500 TL Silivri Belediyesi Ecrimisil ödemesi + 7 aylık asgari ücret artış oranı) olarak toplanacaktır. Aidatlar ait olduğu ayın en geç 25. gününe kadar ödenmesi gerekir. Zamanında ödenmeyen aidatlara AYLIK % 5 gecikme tazminatı ödenecektir.
- Yönetim Kurulu, bütçe kalemleri arasında aktarma yapmaya ve yeni fasıllar açmaya yetkilidir.
- Eski dönemden devreden ve bu dönemde bütçede bulunmayan gelirler Yönetim Kurulu tarafından kullanılabilir.
- Aidat borcu bulunan kat maliklerinin aidat ödemeleri önce gecikme tazminatından mahsup edilecektir.

01 AĞUSTOS 2026 - 31 TEMMUZ 2027 DÖNEMİ

AİDAT ÖDEME PLANI

AİDAT

AĞUSTOS	2026	4.500,00 ₺	+ 4500 TL
EYLÜL	2026	4.500,00 ₺	
EKİM	2026	4.500,00 ₺	
KASIM	2026	4.500,00 ₺	
ARALIK	2026	4.500,00 ₺	
OCAK	2027	4.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
ŞUBAT	2027	4.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
MART	2027	4.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
NİSAN	2027	4.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
MAYIS	2027	4.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
HAZİRAN	2027	4.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
TEMMUZ	2027	4.500,00 ₺	+ Asgari ücret artış oranı
YILLIK TOPLAM		54.000,00 TL	+ 4500 TL + 7 Aylık Asgari ücret artış oranı

Başkan Sn Cengiz Oğuz tarafından İşletme Projesi ile ilgili bilgi verildi.
Söz alan olmadı.

Taslak Bütçe; "31.12.2026 tarihinde güncellenecek olan yeni Asgari ücret artış oranı kadar aidat artırımının 1 Ocak 2027 – 31 Temmuz 2027 tarihleri arasında geçerli olmak üzere güncellenmesi konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi" maddesi ile birlikte Genel Kurulun oylamasına sunuldu. 1 ada temsilcisi ret oyuna karşılık, oy çokluğuyla aylık 4500 TL, yıllık 54.000,00₺ (+ 4500 TL Silivri Belediyesi Ecrimisil ödemesi + 7 aylık asgari ücret artış oranı) olarak yukarıda ayrıntıları gösterilen taslak işletme projesi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir

8- Divan Başkanı Sn. Metin ÖZEN tarafından toplantının kapanışı yapıldı.

İşbu toplantı tutanağı toplantı mahallinde tanzim edilerek birlikte imza altına alındı. 08.08.2026

Metin ÖZEN
Divan Başkanı

Şule ERDEM
Kâtip Üye

Bülent PESOK
Sayman Üye